

Grimstadgata 300



Velkommen til

Grimstadgata 300



Salgsoppgaven produsert 7. mars 2025

Sagene

Delikat 2(3)-roms hjørneleilighet m. sørvestv. balkong | God planløsning m. mulighet for omgjøring til 3-roms | Vedovn | Vinduer 2019 | Rett ved Bjølsenparken!

Prisantydning	6 290 000,-
Fellesgjeld	153 183,-
Omkostninger	1 350,-
Totalpris	6 444 533,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 591,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	77 kvm
Soverom	1

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1934

Megler	Ingvild Skaranger
Telefon	906 55 040
E-post	i.skaranger@nordvikbolig.no

Megler 2	Ine-Camilla Fiskum Graven
Telefon	901 84 046
E-post	i.graven@nordvikbolig.no




Kaffe



Kort fortalt

Velkommen til en lys og romslig 2(3)-roms hjørneleilighet beliggende ved Bjølsenparken!

Leiligheten har en romslig planløsning med flotte lysforhold. Den åpne stue- og kjøkkenløsningen med peis gir en lun atmosfære, og fra stuen har du direkte utgang til en flott balkong. Videre finner du et stort soverom, et pent bad og rikelig med lagringsplass i eksterne boder. Hele leiligheten er malt i moderne og tidsriktige farger, og det ble lagt nytt parkettgulv på soverommet i 2025.

- Høydepunkt:
- Mulighet for 2 soverom
- Store vindusflater og god takhøyde
- Vedovn i stuen
- Balkong sørvestv. ca. 5m².
- Baderom oppgradert 2010
- Ingen dok.avgift
- Nymalte overlater i 2023/2025
- Trivelig bakgård med plen og sittegrupper
- Lagringsplass i 3 boder
- Stille og rolig beliggenhet, rett ved Bjølsenparken

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	13 kvm
Totalt BRA:	77 kvm
TBA:	5 kvm

Beskrivelse

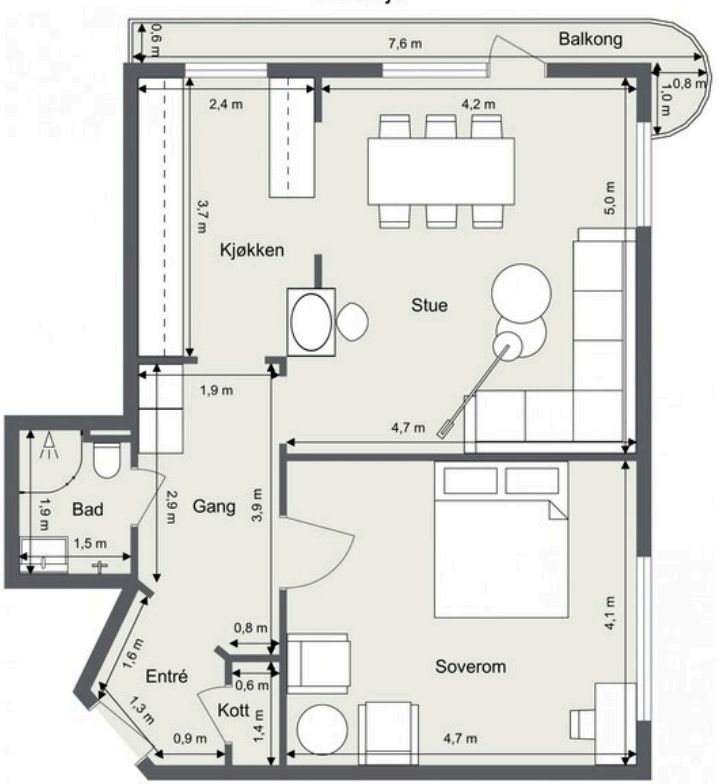
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, kott og soverom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

Grimstadgata 30O 0464 Oslo

2. Etasje

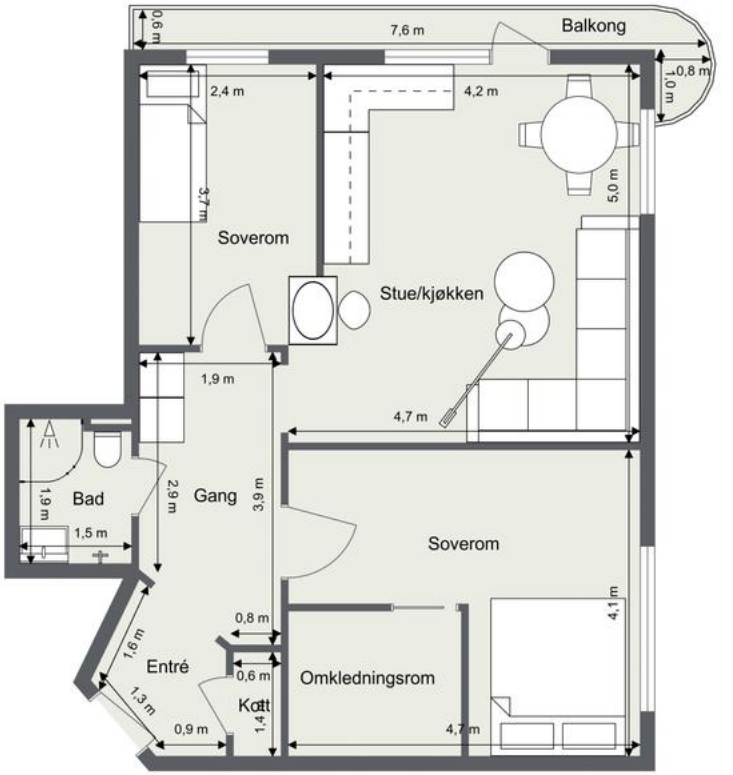


Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet

Grimstadgata 30O 0464 Oslo

Alternativ skisse



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål/areal er innvendige og kan ikke betraktes som eksakte.
Det tas ikke ansvar for evt. feil.

Forklaring av bilde/rommet












ALEKSEJ NAVALNYJ
PATRIOT



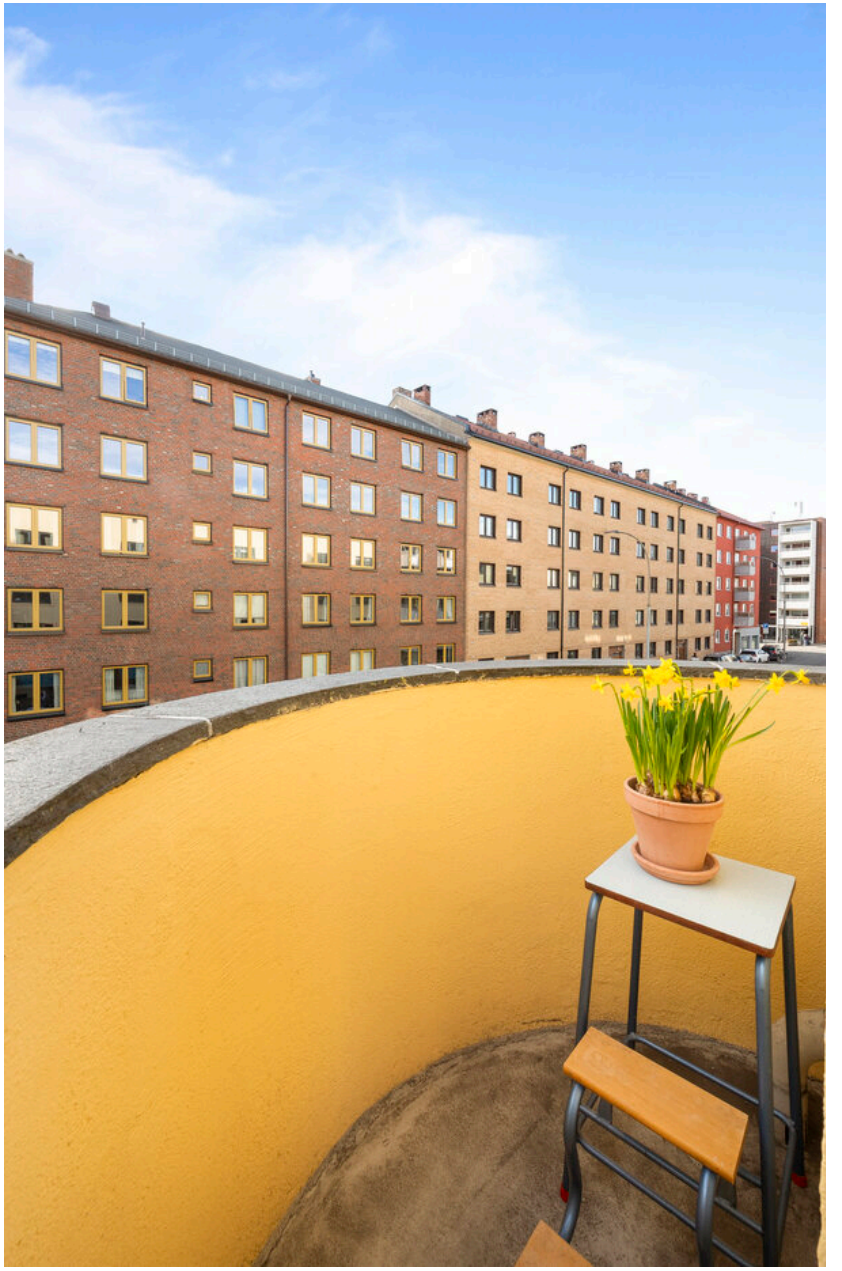

Kaffe






Kaffe
























DAME OG HERRE FRISØR
SALONG Lady & Lord

Informasjon

Grimstadgata 300

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0052/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Grimstadgata 30O, 0464 OSLO
Gnr 221, bnr 74 i Oslo kommune
Andelsnr 91 i Bjølsenborgen Borettslaget, org.nr. 967763179

Selgere
Hanna Hatløy Øvereng
Anders Bråten Støen

Kjøpesum og omkostninger
6 290 000,- (Prisantydning)
153 183,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 443 183,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 350,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 650,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 444 533,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 453 833,- (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
1934

Etasje
2

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 13 kvm
Totalt BRA: 77 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Entré/gang, stue, kjøkken, bad, kott og soverom
Total BRA: 64 kvm.
TBA: 5 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm. To kjellerboder
Total BRA: 6 kvm.

5. etasje:
BRA-e: 7 kvm. Loftsbod
Total BRA: 7 kvm.

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

Innhold

Leiligheten ligger i 2. etasje og inneholder: Entré/gang, stue, kjøkken, bad, kott og ett soverom.

Standard

Entré – Velkommen inn!
Lys og innbydende entré som gir et godt førsteinntrykk av boligen. En funksjonell gang med plass til oppbevaring. Overflatene er malt i en varm og behagelig gulfarge, og gulvet er belagt med parkett. Romslig innvendig bod gir rikelig med oppbevaringsplass.

Stue
Den lyse og hyggelige stuen har store vindusflater som slipper inn rikelig med dagslys. Stuen og kjøkkenet er utformet i en åpen og sosial løsning, noe som skaper et flott oppholdsrom. Her er det gode innredningsmuligheter med plass til sofagruppe, spisebord og annet ønsket møblement. Midt i rommet står en stilren vedovn som gir ekstra varme og en lun atmosfære. Fra stuen er det direkte utgang til en flott sørvestvendt brannbalkong på 5 m^2.

Kjøkken
Moderne og funksjonelt kjøkken med smart planløsning og rikelig oppbevaringsplass. Kjøkkeninnredningen er fra 2013 og har hvite fronter, fliser på bakveggen og benkeplater i heltre med nedfelt vask. Kjøkkenet er utstyrt med integrert oppvaskmaskin samt frittstående komfyr, vaskemaskin og kjøle-/fryseskap. Over stekesonen er det montert en kjøkkenventilator med kullfilter.

Bad
Pent flislagt bad fra 2010 med elektriske varmekabler i gulvet. Innredningen består av servant med underskap, speil, vegghengt skap, toalett og dusjhjørne med glassdører. Rommet har også en el-styrt vifte for god ventilasjon.

Soverom
Romslig soverom med god plass til dobbeltseng og nattbord på begge sider. Det er også mulighet for å innrede med et stort garderobeskap dersom ønskelig. Rommet er malt i lune og behagelige farger, og gulvet er belagt med parkett.

Innvendig overflater:
- Gulv: Parkettgulv.
- Vegger: Malte glatte flater.
- Himling: Malte glatte flater.

Parkering

Selskapet har parkeringsplasser til utleie. Ventelister hos styret, som administrerer ordningen. Leie av plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass. Styret opplyser pr. 07.03 at det koster 750 kroner i måneden å leie parkeringsplass. Per i dag står det 22 på venteliste.

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

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

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

Modernisering og påkostninger

Vedlikehold opplyst av selger:
- Borettslaget har vedtatt å bygge tre sykkelskur i gården. Bygging planlegges å ha oppstart vår/sommer 2025.
- Nåværende eier har revet lettvegg på soverom i 2024. Det ble lagt ny parkett og lister på soverom i 2025.
- Alle overflater er malt i i perioden 2023 og 2025.
- Tidligere eier fikk i 2023 satt inn downlights på bad med dimmer og nytt lampeuttak på soverom.
- Tidligere eier skiftet stoppekraner til bad og kjøkken samt armatur på kjøkkenet i 2023.

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, både faglært og ufaglært. Tidligere eiere har fått utført arbeid: Faglært: Norbeck Rør AS skiftet stoppekran til varmtvann på bad i 2023. Egeninnsats: Fornyet øvre sjikt av noen få fuger på bad som hadde litt lav fugefylling (2023). Fugene ble vasket/renset og etterfylt.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Ja, faglært. Tidligere eier fikk i 2023 satt inn downlights på bad med dimmer og nytt lampeuttak på soverom. Ny sikring digital 13 ampere på eksisterende kurs til soverom. Arbeid utført av Isum Elektro.
- Foreligger det en samsvarserklæring? - Ja.

4.1. Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
- Ja, tidligere eier oppgir at det elektriske på soverom ble kontrollert av Isum Elektro i 2023. Ny sikring til soverom ble satt inn da.

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

eiertid?
- Ja, faglært. Tidligere eier oppgir at stoppekraner til bad og kjøkken samt armatur på kjøkkenet ble skiftet i 2023. Arbeid utført av Norbeck Rør AS.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- Ja, både faglært og ufaglært. Nåværende eier har revet lettvegg på soverom i 2024 (egeninnsats). Polimac Bygg AS har lagt ny parkett og lister på soverom i 2025.

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
- Ja, tilstandsrapport ifm. eierskifte 2023.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja, salgsoppgave og tilstandsrapport ifm. eierskifte 2023.

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?
- Ja, borettslaget har vedtatt å bygge tre sykkelskur i gården. Bygging planlegges å ha oppstart vår/sommer 2025.

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/ festeavgiften/ fellesutgiftene/ fellesgjelden?
- Ja, styret i borettslaget har varslet at felleskostnadene kanskje øker noe i forbindelse med utgifter knyttet til bygging av sykkelskur.

Bygningssakkyndig

Jo Henrik Stigen

Byggemåte

Informasjonen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport datert 07.03.2025.

Byggemåte:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Flat takkonstruksjon. Yttertak er ikke besiktiget. Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Vinduer med 3-lags isoler glass med produksjonsår 2019.
En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull. 3-lags isolerglass terrassedør fra 2019.

I forbindelse med salget er det utarbeidet en tilstandsrapport for boligen som viser boligens tilstandsgrad fra TG1-TG3, hvor TG1 er velfungerende forhold, TG2 er forhold som må påregnes utbedret på sikt, og TG3 er forhold som må påregnes utbedret omgående.

Følgende forhold er kommentert med TG3:
Våtrom > Sluk, membran og tettesjikt:
Sluket av eldre type uten klemring eller membran smurt ned på sluk uten klemring.
Tiltak: Eldre sluk og membran med større risiko for vannlekkasje.
Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrehabilitering må påregnes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse. TG 3. er satt grunnet alder og usikkerhet om hvor lenge tettesjikt kan holdes tett.

Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning. Anbefaler montering av dusjkabinett. Kostnadsestimat: 50.000-100.000.

Følgende forhold er kommentert med TG2:
Utvendig > Dører:
TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk. Dør tar i karm.
Tiltak: Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Dør bør justeres.

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Tiltak: Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn:
Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.
Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Det er registrert noen skjevheter. Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt
Tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Innvendig > Pipe og ildsted:
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på pipe.
Tiltak: Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.

Innvendig > Andre innvendige forhold:
Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.
Tiltak: Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

Kjøkken > Overflater og innredning:
Noe bruksslitasje på benkeplate. Det er observert krakkelering i oppvaskkum.
Tiltak: Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.

Kjøkken > Avtrekk:
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

Tekniske installasjoner > Vannledninger:
Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.
Tiltak: Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank:
Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.
Tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg:
Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene

KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT:

Våtrom > Fukt i tilliggende konstruksjoner:
Det er pga. bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Vegghengte hyller i yttergangen.
- Lamper som er hengt med sukkerbit i leiligheten.

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

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

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

Adgang til utleie

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

Energi og oppvarming

Energimerking

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

Oppvarming

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger opplyser at strømforbruket i 2024 var på 4705,88 kWh.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 591,- pr. mnd.
Inkluderer: De totale felleskostnadene pr. 27.02.25 utgjør kr. 4.591,- pr md.
Herav:
- Trappevask: 91,-
- Felleskostnader: 4.500,-

Felleskostnadene inkluderer fibernett, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikring, felles strøm, nedbetaling av fellesgjeld, forretningsførsel,

m.m.

Styret i borettslaget har varslet at felleskostnadene kanskje øker noe i forbindelse med utgifter knyttet til bygging av sykkelskur. Det ble vedtatt at borettslaget tar opp lån for bygging av tre nye sykkelskur.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter dekkes gjennom felleskostnadene.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 483 452,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 5 933 807,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Høyhastighets fibernett er inkludert i fellesutgiftene, men ikke TV-pakker.

Borettslaget

Om borettslaget

Borettslaget består av 101 andelsleiligheter.

Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune.

- Borettslagets hjemmeside: https://vibbo.no/borettslaget-bjolsenborgen/om
- Borettslaget disponerer 8 parkeringsplasser som det for tiden er en relativt lang venteliste på
- Felles vaskekjeller, samt stort tørkeloft i 5. etasje som beboere kan benytte seg av

Styrets arbeid:
- Styret har prosjektert og byttet 11 inngangsdører og fire kjellerdører i samarbeid med Tømrermester E. Johansen AS. I tillegg har det blitt montert ny belysning over alle inngangsdørene.
- Styret har byttet vaktmestertjeneste fra Vaktmester Andersen til Oslo & Viken Eiendomsdrift.
- En side for meglere og beboere, med nyttig informasjon, har blitt implementert på vår startside i Vibbo
- En ny tørketrommel har blitt installert i vaskekjelleren i oppgang G, og det har i tillegg blitt utført service på alle felles vaskemaskiner i borettslaget.
- Tenning av gran og nytt lys i flaggstangen sammen med Bjølsen skolekorps gjennomførtes i bakgården i desember. Styret bjød på pepperkaker og gløgg.
- Det har blitt jobbet tett sammen med arkitekt Lene Frank for å få bygget et sykkelskur i bakgården. (Les mer under oppfølging av vedtak.)
- Arbeidet med nytt lekeområde starter når søknaden om sykkelskur er godkjent.

Følgende ble vedtatt under ordinær / ekstraordinær generalforsamling 2024:
- Styret skal utrede muligheten for å utbygge ut kjellerarealet i borettslaget. Dette med tanke på utvidelse av leiligheter i 1. etasje.
- Borettslaget vedtar å ta opp et lån for bygging av tre nye sykkelskur.

Større vedlikehold og rehabilitering
2006: Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
2007: Kjellervinduene ble skiftet
2010: Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel
2013-2014: Nye låser til alle fellesdører. Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)
2014: Balkongoppgradering (Oppgang O). Utskifting av overlys i oppgang G.
Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask.
2015-2016: Nye brannsikre loftsdører. Noen kjellerdører byttet ut.
2016: Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H. Pipetopper rehabilitert. Byttet lamper i trapperom.
2017: Rehabilitert vegger og bonet gulv i trapperom. Montert nye postkasser.
Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
2018: Pusset og oljet ytterdører
2019: Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og
2019-2022: Nye callinganlegg i alle oppganger
2020: Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
2021: Montert sikringsjern på alle oppgangsdører
2021: Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P
2021-2022: Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser
2022: Balkongrehabilitering oppgang O
2022: Vask av alle fasader
2022: Bytte av avløpsrør mot kommunalt nett, ved oppgang O
2023: Skifte av oppgangsdører og kjellerdører

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er intern forkjøpsrett i borettslaget. Kontakt megler for mer informasjon.

Styregodkjennelse

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 153 183,- pr. 27.02.2025

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208108921
Lånetype: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Rente: Flytende rente 5,79%
Restsaldo: 12.060.175,-
Innfrielsesdato: 30.12.2039

Bank: Obos-Banken AS
Lånenr.: 98208151673

Lånetype: Annuitetslån, 12 terminer pr år
Rente: Flytende rente 5,79%
Restsaldo 1.475.907,-
Innfrielsesdato: 30.10.2053

Boligselskapet er ikke tilknyttet sikringsordning.

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153 183,38,-, pr. 27.02.25.

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208108921
Restsaldo: 135 816,57,-
Kapitalkostnader: 1.135,28,-

Bank: Obos-Banken AS
Lånenummer: 98208151673
Restsaldo: 17.366,81,-
Kapitalkostnader: 104,04,-

Fellesformue

Kr 11 970,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Fjorårets regnskap viser et underskudd på kr. 862 263,-
Underskuddet skyldes i hovedsak at kostnadene knyttet til skifte av dører ble høyere enn budsjettert.

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd/underskudd på kr. 656 000,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.
- Byggetekniske forandringer i leilighet, herunder spesielle elektriske installasjoner, må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Se vedlagt husordensregler.

Beboernes forpliktelser og dugnader

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

Dyrehold

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere.

Iht. borettslagets vedtekter pkt. §19:
Dyrehold må følge bestemmelsene i politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.
Hunder og eventuelle andre dyr må føre i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.
Hunder og eventuelle dyr må ikke oppholde seg unødige på borettslagets fellesarealer, herunder gårdsrom og oppganger.
Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Luftig av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

Borettslagets forsikring

Tryg Forsikring
Polisenr. 6650107

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 3 558 kvm (Festetomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Boligen står på festet grunn. Bortfester er Oslo kommune. Festetiden er 80 år fra 15.04.84. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Festeavgift er KPI justert og ny årlig festeavgift 2023 blir kr 388 114,-.

Regulering av festeavgiften følger av tomtefesteloven og eventuelt festeavtalen. Interessenter oppfordres til å undersøke dette nærmere. Festeavtalen er vedlagt salgsoppgaven. Kontakt megler for mer informasjon.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

Radonmåling

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Med Sagene og Bjølsen som utgangspunkt har en alt innen rekkevidde, om det er særegne og koselige butikker, restauranter, marka, trenings- eller kulturtilbud som frister; her er mulighetene mange!

Restauranter som Sagene Lunsjbar, Tiffany's, Sagene Samfunnshus, Villa Paradiso og Mat og Mer har alle sin egen unike atmosfære. Jungel Pizza har også fått plass rett ved Sagene kirke, og er et pizzeria basert på tradisjonen fra New York. I tillegg finner du flere kaffebarer og andre små utsalgssteder. Mjøl bakeri og Norð Bjølsen Bakeri fortjener å trekkes frem som flotte eksempler på godt gammeldags håndverk og ekte service. Sentralt i Arendalsgata finner du Sagene Torg, som byr på et bredt utvalg av blant annet frukt og grønnsaker, samt en spennende ferskvaredisk. Torget blir flittig brukt av beboere i nærområdet og er absolutt verdt et besøk.

Sagene har også et unikt og hyggelig møtested, Mysterud Bar. Valget av navnet på baren er langt fra tilfeldig, da lokalene i en årrekke har vært en særpreget jernvarebutikk drevet av tre generasjoner ved samme navn. Drømmen om en lokal bar i nærmiljøet ble realisert av fem lokale Sagene-gutter, som selv handlet kruttlapper og lekefigurer på Mysterud da de var små. Baren har et godt utvalg av lokale øltyper fra Oslo-bryggeriene, i tillegg til ulike viner og klassiske cocktails på drinklisten. Sagene bokhandel er en av få selvstendig bokhandler i byen og ble i 2019 kåret til årets bokhandel av Den norske forleggerforeningen.

En kort spasertur i fine omgivelser langs Akerselva og du ender opp på

Grünerløkka eller i Nydalen. I tillegg til flotte grøntområder samt tur- og rekreasjonsmuligheter langs elva, tilbyr området Myraløkka, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og Voldsløkka Idrettsanlegg - sistnevnte med volleyballbaner, skatepark, fotballbaner og joggeløyper. Ikke minst kjøres det opp skispor på Voldsløkka idrettsanlegg vinterstid.

Utdanningsinstitusjoner som BI Nydalen, Blindern - Universitetet i Oslo, Høyskolen i Oslo og Akershus, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Lovisenberg Diakonale Høgskole og Arkitekthøyskolen er alle i nærheten.

Av treningstilbud finner du SATS på Sagene og Myrens Sportssenter på Torshov. Hos Myrens har man tilgang til selve treningssenteret og Oslo Squash, men også til landets råeste klatresenter.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 05.02.1934. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

Det foreligger ferdigattest for:
- Skifte av sluk og rørstammer på bad, 02.08.2011
- Utskifting av vinduer, 28.10.2020
- Utskifting av inngangsdører, datert 27.11.2023

Dagens planløsning avviker fra godkjente byggetegninger hvor deler av veggen mellom kjøkken og stue er revet, slik at rommene ligger i en åpen løsning mot hverandre.

Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk og for eventuelle pålegg eller krav om tilbakeføring til opprinnelig planløsning fra det offentlige eller borettslaget. Dette omfatter også risikoen for om søknad om godkjennelse av inngrepet og alle kostnader i den forbindelse

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

Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon.

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

Pågående byggesaker:
202450338 - Grimstadgata 30 P - Oppføring av tre sykkelboder
Mottatt sak: 08.01.2024
Status: Igangsettingstillatelse gitt
Tiltaket omfatter riving av eksisterende boder og oppføring av tre sykkelboder i borettslaget i Grimstadgata 30 P, bydel Sagene.

202300636- Mogata 16 A - Bruksendring av postkontor til to leiligheter, fasadeendring og oppføring av sykkelbod
Mottatt sak: 12.01.2023
Status: Endret tillatelse gitt
Det var søkt om rammetillatelse for bruksendring av opprinnelig postkontor i del av 1. etasje mot Mogata til to boenheter på henholdsvis 90 og 110 m2, fasadeendringer, samt riving av eksisterende utebod for avfallsbeholdere og oppføring av ny utebod for sykler og avfallsbeholdere. Endringssøknaden omfatter oppføring av utebod for sykkelskur og avfallsbeholdere, samt endring av utearealene for eiendommen.

Pågående plansaker i området:
201719253 - Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering
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. Plan- og bygningsetaten anbefaler planforslaget

201814722 - Voldsløkka idrettspark
Det er et stort behov for å forbedre idrettstilbudet i bydel Sagene, både gjennom etablering av nye
flerbrukshaller og aktivitetsaler til mindre idretter.

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/74:
03.12.1932 - Dokumentnr: 901420 - Festekontrakt - vilkår
Gjelder feste
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 117,408
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

03.12.1932 - Dokumentnr: 901420 - Festekontrakt - vilkår
Festetid: 50 år
ÅRLIG AVGIFT NOK 117,408
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
BESTEMMELSER OM FORKJØPSRETT
PANT FOR FORFALT FESTEAVGIFT
MED FLERE BESTEMMELSER

Nye vilkår

03.12.1932 - Dokumentnr: 990763 - Bestemmelse om bebyggelse
Bestemmelse om benyttelse
Bestemmelse om gjerde

Bestemmelser om rettigheter/plikter til fellesareal
Med flere bestemmelser

03.12.1932 - Dokumentnr: 990764 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør

03.12.1932 - Dokumentnr: 990765 - Best. om adkomstrett
Best. ang. gårdsplass
Med flere bestemmelser

04.02.1932 - Dokumentnr: 900090 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:167

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

Informasjon i fra styret pr. 07.03.25

Har dere noen planlagte prosjekter for borettslaget fremover?
- I april vil bygging av nye sykkelskur i bakgården starte. Prosjektet vil finansieres ved låneopptak. I forbindelse med utbetalingen av lånet til sykkelskur, vil styret vurdere om det er behov for ytterligere liten økning av felleskostnadene.
- Per i dag er det ikke planlagt andre prosjekter. NB merk at inngangsdør-prosjektet er ferdigstilt.

Er det planlagt noe økning i felleskostnader og/eller fellesgjeld i 2025?
- Låneopptaket er gjort for dørene, og låneopptaket for sykkelskurene gjøres når vi starter arbeidet

Når skal årsmøtet 2025 være og er det sendt ut innkalling per dags dato?
- Innkalling er sendt ut informasjon i Vibbo. Årsmøtet er 9. april.

Hvor mye koster det for leie av biloppstillingsplass eller garasjeplass? Er det lang venteliste?
- Det koster 750 kroner i måneden å leie parkeringsplass. Per i dag står det 22 på venteliste.

Hva er grunnen til at årsresultatet viste et underskudd på kr. 862 263,- for 2023?
- Underskuddet skyldes i hovedsak at kostnadene knyttet til skifte av dører ble høyere enn budsjettert.

//

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

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

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

per e-post eller SMS til megler.

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

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

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

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,90% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 57 988,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Oppgjørshonorarkr. 7 990,-
Rabatt vederlag/provisjon kr. 2 900,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 28 318,-. Dette inkluderer normalt sett innhenting av informasjon fra kommune og evt. forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter.

Samlet skal selger betale kr. 155 396,- 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 10. mars 2025

Megler

Ingvild Skaranger, Eiendomsmegler
Tlf. 90655040

Megler 2

Ine-Camilla Fiskum Graven, Eiendomsmegler
Tlf. 90184046

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Vedlegg

Grimstadgata 300

Grimstadgata 300

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 128 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 430 elever, 37 klasser	3 min 0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 320 elever, 22 klasser	12 min 0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 527 elever, 28 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 472 elever, 30 klasser	11 min 0.8 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.) 30 elever, 28 klasser	19 min 1.5 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	20 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.8 km

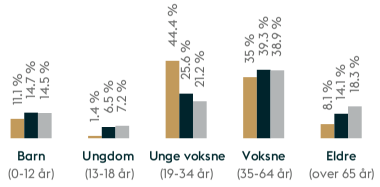
Offentlig transport

Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	3 min 0.3 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	11 min 0.8 km
Nydalen Linje 4, 5	21 min 1.5 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	6 min 2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.8 km

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	3 min 0.3 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	4 min 0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 å... 43 barn	5 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

Kvalitet på skolene
Bra 70/100

Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Primære transportmidler

- Buss
- Sykkel
- Egen bil

Sport

Bjølsen skole	2 min
Bjølsenparken basketbane	3 min
SATS Sagene	4 min
Myrens Sportssenter	10 min

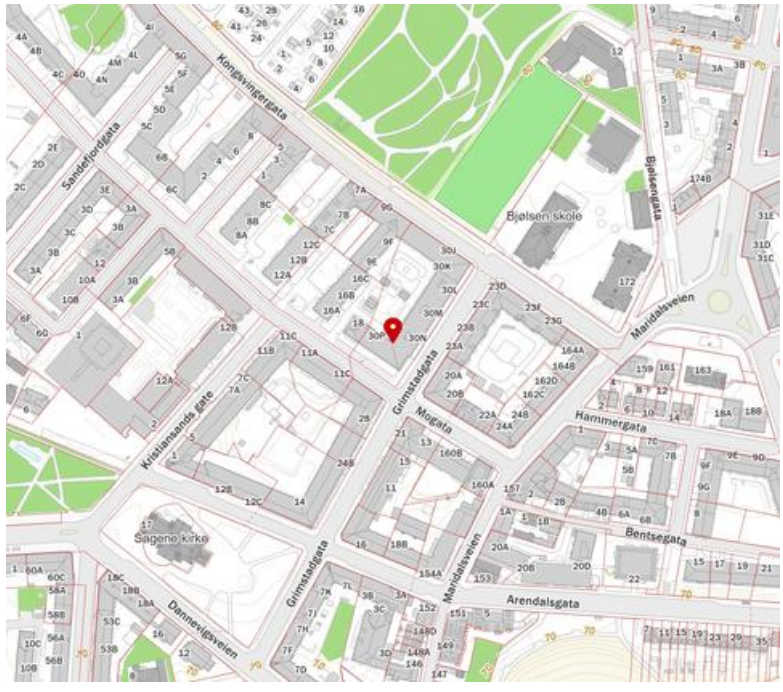
«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Støynivået
Lite støynivå 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



FINN

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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
OSLO kommune
gnr. 221, bnr. 74
Andelsnummer 91

Sum areal alle bygg: BRA: 77 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 04.03.2025 Rapportdato: 07.03.2025 Oppdragsnr.: 13907-2862 Referansenummer: UZ1296

Autorisert foretak: Stigen Boligtakst AS Sertifisert Takstingeniør: Jo Henrik Stigen

STIGEN Boligtakst AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Rapportansvarlig

Jo Henrik Stigen
Uavhengig Takstingeniør
jo@takstpartner.no
922 68 566

STIGEN Boligtakst AS

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova.
Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

® iVerdi 2023 ® Norsk takst 2023

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

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

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0 — **TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK**

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

TG 1 — **TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK**

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

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

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

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

TG 3 — **TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK**

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

TG IU — **IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE**

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

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

Beskrivelse av eiendommen

Basert på visuell befaring, enkle fuktindikasjonsmålinger, stikktakinger, opplysninger fra rekvirent og offentlige registre, har takstmannen kommet frem til følgende konklusjon på den tekniske tilstanden på
leiligheten:

Dette er en tilstandsrapport på leilighet hvor det kun gjøres vurderinger innvendig. Den vurderte leiligheten ligger i 2.etasje.

Innvendige overflater og innredninger er forhold som i stor grad er av avhengig av smak, ønsker og behov. Som det fremkommer i rapporten er det registrert enkelte symptomer på avvik fra normal tilstand. Men stor sett som følge av alder, bruk og forventet levetid. Foruten enkelte avvik og oppgraderingsbehov gir boligen et normalt godt inntrykk i forhold til alder. Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger. For detaljer henvises det til byggebeskrivelse.

All informasjon om eiendommen med bygg er gitt av selger.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader, lekkasjer, problemer med skadedyr eller maur.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger se under egne premisser og byggebeskrivelser med respektive tilstandsgrader.

Befaringen er utført med begrensninger av at boligen var fullt møblert og bebodd. Det er kun flyttet på mindre møbler, esker eller lignende, dersom det har vært grunn til å mistenke at det skulle skjule betydelige forhold. Dette betyr at det kan være hakk, slitasje og andre forhold som ikke er avdekket på befaringsdagen.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1934

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2019

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.
3 lags isolerglass terrassedør fra 2019.

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2.

INNVENDIG Gå til side

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Det er ikke utført radonmålinger som kunde kjenner til.
Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.
Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.
Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

Etasjeskillere i betong.
Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

VÅTROM Gå til side

Bad
Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,9cm fall.
Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.
Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Beskrivelse av eiendommen

Bereder er plassert i himling på badet og er ikke tilgjengelig for inspeksjon.
Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.

Anlegg med automatsikringer.

Brannslukker og røykvarsler.
Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg.
Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

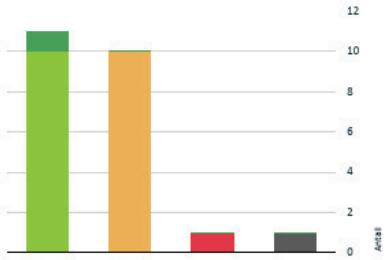
Boligbygg med flere boenheter

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

Tegninger er fremvist. Disse er utydelige, men ut i fra som kan ses på denne ser det ut som tegninger stemmer godt overens.

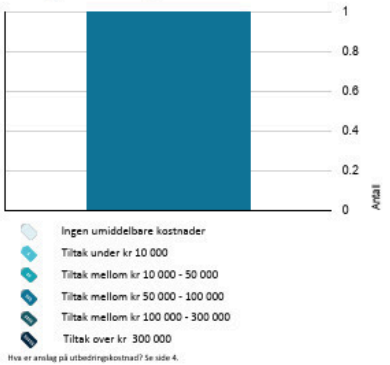
Sammendrag av boligens tilstand

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold på befaringstidspunktet som er særlig relevante ved eierskifte. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for borettslagets/sameiets bygg- og fellesarealer.
Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons - eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres. Erfaringer med bad som er bygget av ufaglærte er at levetiden ofte er vesentlig lavere enn normalt.

Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke kontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige.

Det er sendt ut en ordrebekreftelse i forkant av oppdraget. I denne bekreftelsen etterspørres dokumentasjon. All dokumentasjon som er fremvist til meg er listet opp under "dokumenter". Ingen andre dokumenter er fremvist meg i forbindelse med oppdraget.

Potensielle kjøpere anbefales å samarbeide med bygningskyndig før budgivning både med befaring og med tolkning og forståelse av dette dokument for å ivareta sin undersøkelsesplikt og sikre rett forståelse av kvaliteten på objektet.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 2. Etasje > Bad > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Sammendrag av boligens tilstand

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1934

Kommentar
Eiendomsverdi.no

Anvendelse
Brukes som bolig.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

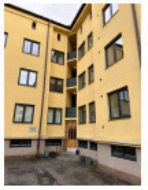
Vedlikehold
Se nærmere beskrivelse under Konstruksjoner.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur, Flat takkonstruksjon. . Yttertak er ikke besiktiget.
Leilighetene har adkomst via felles oppgang.
Grunnforhold kan som regel ikke fastslås med sikkerhet ved visuell kontroll. Det er grunn til å tro at bygningen er antatt fundamentert på faste og komprimerte masser med betong såler samt grunnmur av betong og eventuell fungerende drenering antas fra angjeldende byggeår.
Yttervegger over grunnmur som utvendig er forblendet med pussede flater n



TG 1 Vinduer

Vinduer med 3 lags isoler glass med produksjonsår 2019

Det er ikke avdekket svekkelser eller punkterte glass.

Det gjøres oppmerksom på at punktere vindusglass tidvis kan være svært vanskelig å avdekke og derfor ikke kan utelukkes.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Dører

En B-30 og db-35 ytterdør med ekstra sikkerhetslås og med kikkehull.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

TG 2 er valgt på grunn av at elementer/materialer har en viss levetid og at halvparten av forventet brukstid er gått. Generelt vil eldre vinduer miste isolasjonsevne og det kan oppleves trekk.

Dør tar i karm.

Normal tid før utskifting av tredører og aluminiumsdører er 20 - 40 år.
Normal tid før kontroll og justering av tredører er 2 - 8 år.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ingen umiddelbare kostnader, men det bør påregnes utskiftninger på sikt. Dør bør justeres.



TG 1 Dører - 2

3 lags isolerglass terrassedør fra 2019.

Årstall: 2019 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til en balkong på ca. 5m2.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Rekkverk er målt til 91cm.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Byggeforskrift foreskriver at et rekkverk skal ha en høyde på 100 cm.) TG 2 er gitt med bakgrunn i dagens forskriftskrav som skal legges til grunn for denne rapport.
Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde
a) minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m
b) minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflatebehandling gulv: Parkettgulv.
Overflatebehandling vegger: Malte glatte flater.
Overflatebehandling himling: Malte glatte flater.

Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Noe vedlikehold av overflater og avslutninger må påberegnes. I en fraflyttet boenhet kan det være slitasje, riper, mindre hull og misfarging på overflater hvor det har vært møblement, bilder og hyller.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere i betong.

Tilstandsrapport

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Stikkprøver er foretatt i minst to rom, i hver etasje hvis boligen har det.

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

Det er registrert noen skjevheter.
Det er flere rom som er nivilert, ikke alle rom med avvik blir nevnt

Ved enkel nivellering av :
Stue er det registreres et høydeavvik på ca. 1,3cm.
Kjøkken er det registreres et høydeavvik på ca. 1cm.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Med bakgrunn i at bygningen har "satt" seg etter oppføringen, må enkelte mindre skjevheter dog påregnes.

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







Radon

Det er ikke utført radonmålinger som kunne kjenner til.

Iflg geo.ngu.no/kart/radon ligger leiligheten innenfor ett område med usikre radonmålinger.

Tg ikke satt. Dette er borettslag ansvars område og ikke ytterligere undersøkt.

Radon er en gass som dannes fra naturlige radioaktive stoffer i bakken. Gassen siver inn i bygninger fra sprekker i gulv eller vegger, konstruksjonsskjøter eller åpninger rundt rør, kabler eller pumper. Uten tilstrekkelig utskiftning av luft vil konsentrasjonen øke til et farlig nivå.

TG 2 Pipe og ildsted

Det er etablert ildsted i stuen.
Det er ingen kjente feil eller påbud som selger kjenner til.

Feieluke er ikke i leiligheten, denne er antagelig i fellesrom for blokken.

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Ildsted og pipe er ikke røykprøvd, og det forutsettes at de branntekniske krav er kontrollert og godkjent av det stedlige brann- og feievesen vedrørende funksjonalitet/kvalitet.

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

Konsekvens/tiltak
• Det bør foretas nærmere undersøkelser av pipeløp.



TG 1 Innvendige dører

Innerdører i trekarm med malt listverk.

TG 2 Andre innvendige forhold

Det er opplegg for vaskemaskin på kjøkken.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vaskemaskin er plassert i rom uten sluk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det anbefales å plassere vaskemaskin på våtrom hvor det er sluk eller montere vannstopper.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Bad med fliser på gulv og vegger. Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt 2,9cm fall. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.
Det er tilkoblet et vannklosett.
Elstyrt vifte.

Takstmannen kontrollerer alltid med fuktindikator i våtsoner/risikoområder på bad. Om ikke annet er kommentert, har takstmannen ikke registrert skadelig/unormal fukt i områder på befaringstidspunktet.

Badet blir vurdert ut i fra visuelle observasjoner. Det er viktig å merke seg levetid og risiko ved vannbruk direkte på overflater. Hvis det ikke foreligger dokumentasjon eller opplysninger fra selger blir flislagte gulv og vegger vurdert ut i fra at det må antas at det er lagt membran. Det vil alltid fra takstmann anbefales løsninger som tilsier at vannbruk direkte på overflater reduseres.

Sluk kan i mange tilfeller være vanskelig å vurdere om det er tette overganger og bruk av membran. Dette grunnet smuss og groing.

Normal forventet levetid for våtrom er 15-25 år avhengig av oppbygging og bruksbelastning. Ved 50% av oppbrukt levetid må det påregnes utbedringer på sikt.

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagt vegger.
Overflatebehandlinger: malte glatte flater og flislagte flater. Det er montert downlights. Ukjent hvordan spotter er montert/forseglet.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Badet har flislagt gulv og elektriske varmekabler. Det er nivilert fra terskel til sluk og det ble målt2,9 cm fall.

Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen og ikke testet med vann. Svanker kan forekomme.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 3 Sluk, membran og tettesjikt

Det er eldre soilsluk og ukjent tettesjikt/membran. Membranen ligger ellers skjult i konstruksjonen og kan ikke kontrolleres uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sluket av eldre type uten klemring eller membran smurt ned på sluk uten klemring

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre sluk og membran med større risiko for vannlekkasje.
Tettesjikt i gulv har passert sin normalt forventede brukstid og totalrehabilitering må påregnes. Vær spesielt oppmerksom på fuktproblematikk ved endret/økt belastning. Det er nå ingen synlige symptomer på funksjonssvekkelse. TG 3. er satt grunnet alder og usikkerhet om hvor lenge tettesjikt kan holdes tett. Støpejernssluk bør påregnes byttes og kan ikke ansees som tett løsning.

Anbefaler montering av dusjkabinett.

Kostnadsestimat: 50 000 - 100 000



2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Innredningen består av et underskap, servant, speil, stikk og en dusjsone med dusjing direkte på gulv og vegg.
Det er tilkoblet et vannklosett.

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Det er elektrisk styrt vifte. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

2. ETASJE > BAD

TG U Fukt i tilliggende konstruksjoner

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

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med heltre benkeplate med nedfelt oppvaskkum med 1-greps blandebatteri. Fliser mellom over og underskap. Det er montert en integrert oppvaskmaskin, komfyr og det er tilkoblet en ventilator over kokeplass.

Det ble foretatt enkelt fuktspøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv.

Det er alltid en fordel å montere komfyrvakt og waterguard på kjøkken.

Årstall: 2013 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Noe bruksslitasje på benkeplate. Det er observert krakkelering i oppvaskkum.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Ny eier vurderer selv behovet for innvendige oppgraderinger.



2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Tilstandsrapport

Årstall: 1934

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

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

Kontakte borettslaget og forhøre seg om dette er lov.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlig vannrør av materialtype rør- i- rør system. Øvrig anlegg ligger skjult.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Ingen synlige lekkasjer på lett tilgjengelige steder.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Skal anleggets tilstand og utskiftningsbehov avklares må anlegget kontrolleres av en fagmann.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.



TG 1 Avløpsrør

Synlig avløpsrør av støpejernsrør/plast, øvrige avløpsrør ligger skjult.
Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.

Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.Røranlegget innbygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

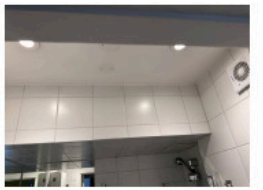
Naturlig ventilasjon i boligen med luftespalte i vindu. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.

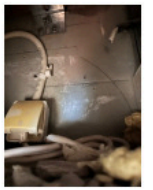
TG 2 Varmtvannstank

Bereder er plassert i himling på badet og er lite tilgjengelig for inspeksjon. Observert at bereder er tilkoblet med stikkontakt via luke i himling.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende el-tilkobling av varmtvannstank iht. gjeldende forskrift.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres tilfredsstillende el-tilkobling etter gjeldende forskrift.





Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming med enkelte panelovner, gulvvarme på badet med fliser samt fyring med ved.
Det er ikke gitt informasjon om feil på anlegget.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen og det gis ikke TG.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Anlegg med automatsikringer.

Elektriske anlegg er ikke testet, men kun visuelt besiktiget. Da dette ikke er bygningssakkyndige kompetanseområde er noen av svarene gitt på ett

Tilstandsrapport

generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Ønskes en grundigere kontroll av elektriske anlegg anbefales en el sjekk utført av en autorisert elektriker.

Den bygningssakkyndige oppgaver knyttet til el-anlegget handler om å etterspørre informasjon og dokumentasjon fra selger, og gjennomføre observasjoner (visuelt), som for eksempel å se etter tegn på termiske skader på kabler, elektrisk utstyr osv. Det er ikke den bygningssakkyndige sitt ansvar å gjennomføre kontroll av det elektriske anlegget.

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.

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

Spørsmål til eier

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja
3. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja
   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei
   Forrige eier utførte el-arbeid. Samsvarserklæring i forrige salgsoppgave.
4. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei
5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei
6. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei

Generelt om anlegget

7. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei
8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei
10. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja
11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det foreligger ikke dokumentasjon på anlegget, og heller ikke el-tilsynskontroll siste 5 årene.
    Det anbefales at det innhentes lovpålagt dokumentasjon fra utførende elektroinstallasjonsfirma, alternativt anbefales det en generell gjennomgang av el-anlegget av el-fagmann.

Generell kommentar

Eier/bruker av ett elektrisk anlegg vil i alle tilfeller stå som den ansvarlige for hva som er utført/vedlikeholdt på det elektrisk anlegget.

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapport



Brannteknisk forhold

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

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

Brannslukker og røykvarsler.

Lovpålagt røykvarsler og pulverapparat skal følge boligen ved salg. Brannslukningsutstyret er ikke funksjonstestet.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Stemplet 2015.
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

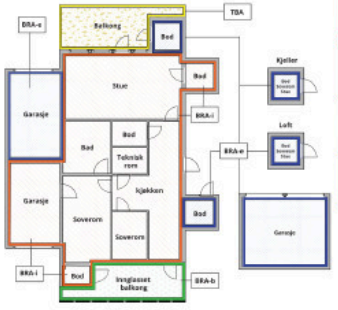
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m²				
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		7		7	
2. Etasje	64			64	5
Kjeller		6		6	
SUM	**64**	**13**			**5**
SUM BRA	**77**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, Kjøkken, Entré, Kott, Gang, Soverom, Stue		
Kjeller		Bod, Bod 2	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet på best mulig måte med laser. På grunn av møbler/ innredning kan det forekomme avvik på deler av oppmålingen da noen mål er tatt høyere opp på veggen enn anbefalt. Vegger kan være skjeve og kan gi andre mål enn ved måling langs gulvet. Alle rombenevnelser er oppgitt etter rommenes faktiske bruk uten hensyn til byggeforskriftenes krav til "rom for varig opphold".

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter.

Kunde opplyser at det medfølger boder. Arealet er målt opp på stedet, arealet er ca. da bod er fylt opp med lagrede gjenstander.

Det er også fellesvaskeri til bruk for beboerne iflg. eier.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner.
Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.
Planløsninger og vinkel skjevheter gjør det vanskelig å måle. Det kan påregnes avvik på arealet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Tegninger er fremvist. Disse er utydelige, men ut i fra som kan ses på denne ser det ut som tegninger stemmer godt overens.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Henviser til vedlikeholdshistorikk gitt av kunde.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Det er ikke foretatt noen vurderinger rundt brann- og rømningsveier vedrørende sameiets/borettslagets fellesarealer/trapperom. Det forventes at sameiet/borettslagets har innarbeidet rutiner for dette.
Det er rømningsvei ut fra leilighet til fellesoppgang. Det antas at øvrig rømming fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar.
Dette er ikke kontrollert videre.

Det er ikke foretatt inngrep i konstruksjoner, eller flyttet skap/innredning for å avdekke evt. avvik i branncelleinndeling. Observasjoner er kun visuelt på synlige overflater. Branncelledelende vegger og etasjeskille er umulig å kontrollere opp mot forskriftskrav uten å foreta inngrep i konstruksjoner og er av den grunn ikke kontrollert av takstmann.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	63	1

Kommentar

Boligbygg med flere boenheter — 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. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
04.3.2025	Jo Henrik Stigen	Takstingeniør
	Anders Bråten Støen	Kunde

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	221	74	0	0	3552.8 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse	Festekontrakt	Neste justering	Utløpsdato
Grimstadgata 30 O			

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bjølsenborgen Borettslaget

Kommentar
Informasjon om eiendommen er hentet fra www.eiendomsverdi.no Festekontrakt er ikke fremlagt. Øvrige festeforhold kan innhentes hos forretningsfører.

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
967763179		Obos Eiendomsforvaltning As	Hanna Øvereng og Anders Bråten Støen

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
91

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger på Sagene. Herfra er det gangavstand til handlegater, butikker, kafeer og andre servicetilbud.
Kort vei til treningssentre, dagligvarebutikker, Storo shoppingsenter med fl. Rekreasjonsmuligheter finnes i Bjølsenparken, Voldsløkka idrettsplass og langs Akerselva. Kort vei til Nydalen (BI), Torshov,Grünerløkka, Blindern etc.

Adkomstvei

Offentlig og interne veier.

Tilknytning vann

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Tilknytning avløp

Offentlig og privat. Privat ledning frem til offentlig ledningsnett.Private ledninger vedlikeholdes for eiers (Borettslagets/sameiets) regning.

Regulering

Se kommunens planer i området.

Om tomten

Festet tomt på 3552,80 m2.

Tinglyste/andre forhold

Eier/rekvirent bes lese takstdokumentet før bruk for å avdekke eventuelle feil eller mangler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, forøvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. For eventuelt andre servitutter/bestemmelser på seksjonen/eiendommen henvises til Statens kartverk ved Tinglysningen, tlf: 32118800.

Opplysninger gitt av kunde

Rekvirent/eier opplyser ang. følgende vedlikeholds historikk:
Følgende er gjort av nåværende eier:
-Gang, yttergang og soverom malt i 2024 (egeninnsats)
-Lettvegg på soverom revet (egeninnsats) i 2024
-Parkett/listverk/maling av karm gjort i 2025 av Polimac Bygg AS

Følgende er gjort av forrige eier. De har lagt ved dokumentasjon for utført arbeid i egenerklæringsskjema som følger med forrige salgsoppgave.
-De fleste overflater malt i 2023 (inndører, vegger, tak, lister)
-Nye gulvlister montert i 2023
-El: Deler av det elektriske anlegget ble oppgradert i 2011: Det ble lagt opp en ny kurs på kjøkkenet og alle stikk på kjøkkenet ble skiftet. Utført av en håndverker. I 2023 ble det gjort arbeider på soverom ved omtrekking av ledninger, endring av stikk, ny kurs i sikringsskapet og sjekk av el på soverom. Det ble også lagt inn nye downlights på bad med dimmer og nytt lampeuttak soverom. Takstmann til forrige salg oppgir at det er fremlagt samsvarserklæring på utførte arbeider i 2023 datert 20.06.2023 fra Isum Elektro.
-Våtrom: Stoppekran til varmtvann på bad skiftet i 2023 av Norbeck Rør AS. Det foreligger dokumentasjon. Egeninnsats: Fornyet øvre sjikt av noen få fuger på bad som hadde litt lav fugefylling i 2023.
-Vann/avløp: Norbeck Rør AS skiftet stoppekraner til bad og kjøkken samt armatur kjøkken i 2023. Det foreligger dokumentasjon.
-Kjøkken: Innkasset rør på kjøkken og fliser mellom over- og underskap. Gjort i 2023. Noe av overskap og fronter er fra 2012, noe er eldre.

Vedlikeholds historikk utført i regi av borettslaget/sameiet:
2006 Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
- 2007 Kjellervinduene ble skiftet
- 2007 Alle bad ble overflatebehandlet
- 2010 Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel.
- 2013-2014 Nye låser til alle fellesdører. Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret).
- 2014 Balkongoppgradering (Oppgang O) Utskifting av overlys i oppgang G. Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask i alle andeler).
- 2015-2016 Nye brannsikre loftsdører. Noen kjellerdører byttet ut.
- 2016 Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H Pipetopper rehabilitert. Byttet lamper i trapperom
- 2017 Rehabilitert vegger og bonet gulv i trapperom. Montert nye postkasser.
- 2017 Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
- 2018 Pusset og oljet ytterdører
- 2019 Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og O. Nye balkongdører installert.
- 2019-2022 Nye callinganlegg i alle oppganger
- 2020 Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
- 2021 Montert sikringsjern på alle oppgangsdører
- 2021 Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P
- 2021-2022 Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser
- 2022 Balkongrehabilitering oppgang O
- 2022 Vask av alle fasader
- 2022 Bytte av avløpsrør mot kommunalt nett, ved oppgang
- 2023 Nye inngangsdører i alle oppgangene

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Samsvarserklæring			Ikke vist		Nei
Expeditions- dokument	21.03.1931		Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse	04.03.2025	Vedlikehold av boligen	Fremvist		Nei
Megler		Megler opplysninger	Ikke vist		Nei
Egenerklæring		Egenerklæringsskjema vedlegges av megler i salgsoppgaven	Ikke vist		Nei
Eiendomsverdi.no	04.03.2025	Adresse, gårdsnummer, bruksnummer, tomteareal.	Innhentet		Nei
Tegninger		Tegninger er utydelige.	Fremvist		Nei
Eier	04.03.2025	Under befaring	Innhentet		Nei
Expeditions- dokument	07.12.1935		Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	07.03.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

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

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Gnr 221 - Bnr 74
0301 OSLO

Stigen Boligtakst AS
Nystuveien 2
1900 FETSUND
Norsk takst

Tilstandsrapportens avgrensninger

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/UZ1296

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

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
2. mar. 2025

Oppdragsnummer
29-0052/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Grimstadgata 300, 0464 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Hanna Øvereng, Anders Bråten Støen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. februar 2024

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: 35559064
Forsikret i: DNB

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eiere har fått utført arbeid: Faglært: Norbeck Rør AS skiftet stoppekran til varmtvann på bad i 2023. Egeninnsats: Fornyet øvre sjikt av noen få fuger på bad som hadde litt lav fugefylling (2023). Fugene ble vasket/renset og etterfylt.

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

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

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

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

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

Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier fikk i 2023 satt inn downlights på bad med dimmer og nytt lampeuttak på soverom. Ny sikring digital 13 ampere på eksisterende kurs til soverom. Arbeid utført av Isum Elektro.

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

Når ble kontrollen utført? Tidligere eier oppgir at det elektriske på soverom ble kontrollert av Isum Elektro i 2023. Ny sikring til soverom ble satt inn da.

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

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier oppgir at stoppekraner til bad og kjøkken samt armatur på kjøkkenet ble skiftet i 2023. Arbeid utført av Norbeck Rør AS

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

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

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

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

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåværende eier har revet lettvegg på soverom i 2024 (egeninnsats). Polimac Bygg AS har lagt ny parkett og lister på soverom i 2025.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport ifm. eierskifte 2023.

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave og tilstandsrapport ifm. eierskifte 2023.

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Borettslaget har vedtatt å bygge tre sykkelskur i gården. Bygging planlegges å ha oppstart vår/sommer 2025.

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja

Beskriv: Styret i borettslaget har varslet at felleskostnadene kanskje øker noe i forbindelse med utgifter knyttet til bygging av sykkelskur.

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

Nei

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0052/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Støen, Anders Bråten	2025-03-02	Øvereng, Hanna Hatløy	2025-03-02
Identifikasjon		Identifikasjon	
bankID Støen, Anders Bråten		bankID Øvereng, Hanna Hatløy	

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Thea Smedheim Lunde
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: t.lunde@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0052/25 . Vår ref.: 5543-1-091 Dato: 27.02.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Borettslaget Bjølsenborgen
Organisasjonsnr:	967763179
Andelseier:	Støen, Anders Bråten
Medeier:	Øvereng, Hanna Hatløy
Leilighetsnummer:	091
Adresse:	Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Andelsnummer:	91
Gnr.	221
Bnr.	74
Borettsinnskudd:	Kr. 1 950,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring - polisenummer 6650107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.
Selskapet har 12 parkeringsplasser til utleie. Ventelister hos styret, som administrerer ordningen. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Leie av plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.
Borettslagets hjemmeside: http://www.bborgen.no
Borettslaget står på festet tomt. Festetiden er 80 år fra 15.04.84. Festekontrakt innhentes hos kartverket. Festeavgift er KPI justert og ny årlig festeavgift 2023 blir kr 388 114,-.
Borettslaget er oppført i Byantikvarens i Oslo kommune sin gule liste. Selskapet har to Bruksnummere, B.nr: 106 - Kongsvingergata, B.nr: 74 - Grimstadgata. Melding om salg/forkjøpsrett sendes: borettslaget.bjolsenborgen@gmail.com med kopi til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208108921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	12 060 175,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98208151673
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,79%
Restsaldo	1 475 907,00
Innfrielsesdato:	30.10.2053
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 591,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	91,00	
Felleskostnader	4 500,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	168,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 074,-
Annen formue:	11 970,-
Gjeld:	205 493,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208108921
Restsaldo:	135 816,57
Kapitalkostnader:	1 135,28

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98208151673
Restsaldo:	17 366,81
Kapitalkostnader:	104,04

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 153 183,38,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Robin Erik Udéhn, e-post: borettslaget.bjolsenborgen@gmail.com

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

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no mailto:oef@obos.no.
Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:
Eierskiftegebyr er kr 6.570,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5543
Borettslaget Bjølsenborgen

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjølsenborgen

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

Dato for årsmøtet:
16. april 2024 kl. 19:00, Hjemmets Kolonihager.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal
8. Sykkelparkering
9. Hekk rundt åpen sykkelparkering
10. Vedr. de nye dører som ble installert i fjor
11. Referat av ordinær generalforsamling, og annen info
12. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteleder velges på generalforsamlingen

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Fører av protokollen og protokollvitne velges på generalforsamlingen

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes av egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapital.

Vedlegg

1. 5543 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 200 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 200 000,-

Sak 7

Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal

Forslag fremmet av:
Ida Karine Gullvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Vi ønsker at styret skal utrede mulighetene for utbygging av kjellerarealene i borettslaget. Dette for å få klarhet i om det er mulig å utvide leiligheter i første etasje, og hvor stor del av kjellerarealet som eventuelt egner seg til dette.

En tilsvarende utredning ble gjort for loftene i 2014. Dette ble gjennomført av styret i samarbeid med OBOS og førte ikke til noen ekstra kostnader for borettslaget. Det er en slik løsning vi tenker er aktuell her også.

Vi ser at det er mye ubrukt plass i kjellerne (nedlagte vaskerier, fryseri etc.). Vi mener at borettslaget vil ha mye å vinne på å kunne utvide leiligheter der det lar seg gjøre:

* Flere større enheter vil gjøre det attraktivt for barnefamilier å bli boende i borettslaget, noe som igjen vil gjøre at det blir mindre "gjennomtrekk" blant beboerne.

* Å ha flere som blir boende lenge vil igjen føre til at man får flere som er interesserte i å investere i borettslaget og gjøre det til et hyggelig sted å bo.

* Leiligheter i borettslag som har mange barnefamilier er også mer attraktive for kjøpere. En utbygging vil på denne måten komme hele borettslaget til gode.

* Salg av lofts- og kjellerarealer til de som ønsker å bygge ut sine leiligheter vil tilføre borettslaget kapital som igjen kan komme de andre beboerne til gode.

* Muligheten for å kunne bli boende i borettslaget over lengre tid og i flere livsfaser vil også gjøre forkjøpsretten internt i borettslaget mer verdifull. Per i dag er det få som benytter seg av denne.

Videre steg i en slik prosess vil nødvendigvis måtte opp for generalforsamlingen på nytt.
Vi ønsker derfor i første omgang kun en utredning for å kunne vurdere om det i det hele tatt er mulig å bygge ut leilighetene i første etasje. Dette mener vi også det er interessant for borettslaget å vite mer om

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget. Med tanke på at borettslaget har et begrenset antall store leiligheter, ser styret verdien av å utforske muligheten for utbygging av kjellerarealet. Det understrekes at dette vil være en innledende undersøkelse for å kartlegge potensialet for en slik utbygging. Eventuelle planer om faktisk utbygging vil kreve godkjenning fra en fremtidig generalforsamling.

Forslag til vedtak

Styret skal utrede mulighetene for å bygge ut kjellerarealet i borettslaget. Dette med tanke på utvidelse av leiligheter i 1. etasje.

Sak 8

Sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Vidar Wiklund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det har lenge vært snakk om å bygge et nytt skur for innendørs sykkelparkering.
Det synes å være en dyr og dårlig idè av flere grunner:
a) Noen er fornøyd med åpen parkering og ønsker å beholde denne.
b) Flere av beboerne benytter ikke sykkel
c) Noen har allerede egnet innendørs parkering (f.eks. oppgang N)
d) Et høyt sykkelskur vil være skjemmende for de som har vindu rett mot denne

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Det ble stemt for nye sykkelskur på årsmøtet i 2023, og det foreligger nå en søknad hos Plan- og bygningsetaten.

Forslag til vedtak

Vi har 2 ledige søppelskur som egner seg til formålet. Lei inn en snekker og tilpass skurene til sykkelparkering.- Det innebærer å flytte indre skillevegg ut, skaffe dør og lås. Dette bør kunne utføres i løpet av 1 uke.

Sak 9

Hekk rundt åpen sykkelparkering

Forslag fremmet av:
Vidar Wiklund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg tror vi kan være enig i at nedhuggingen av de gamle tuja trærne, som ble utført uten vedtak og tillatelse, ble særdeles stygt og skjemmende.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget. Her skal det bygges et nytt sykkelskur, og det ville være upraktisk å plante noe nytt. Tuja-trærne ble tatt ned fordi de ble for høye og skapte for mye skygge for beboerne.

Forslag til vedtak

Plant ny hekk rundt den åpne sykkelparkeringen.

Sak 10

Vedr. de nye dører som ble installert i fjor

Forslag fremmet av:
Vidar Wiklund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Arbeidet er ikke fullført. Det er synlig glipp mellom karm og vegg, og fugeskum er godt synlig. Dørene virker også å være feilmontert. Dvs. for lavt og for langt inn. Det har resultert i at is og grus lett samles opp mellom dør og karm/dørstokk - slik at dørene ikke går i lås. Vi har allerede hatt flere "besøk" i vinter.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget: Arbeidet med dørene er fullført, i henhold til vedtak fra årsmøtet i 2023. På grunn av det massive treverket i dørpartiet, ble callinganlegget montert på utsiden, og det er ikke behov for et nytt. Styret anser at arbeidet er fullført, selv om noe maling gjenstår.

Forslag til vedtak

Fullfør arbeidet! Dørene bør justeres lenger opp og ut. Det ser også noe merkelig med et calling anlegg som stikker 5 cm ut. Foreslår også å bytte ut denne til noe mer moderne - med brikke eller kode (kamera tror jeg de færreste har behov for).

Sak 11

Referat av ordinær generalforsamling, og annen info

Forslag fremmet av:
Vidar Wiklund

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Foreslår at styret sender ut referat av generalforsamling (og annen styreinfo) pr. epost. Det har ikke blitt utført de senere årene. Det burde ikke være nødvendig å "google" seg fram til referatet, eller logge seg på sosiale medier.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget: Styret har besluttet å fortsette bruken av Vibbo som kommunikasjonsplattform. Referatet fra årsmøtet vil bli lagt ut på Vibbo, og det vil ikke bli sendt ut per e-post. Selv om styret ikke støtter forslaget om direkte utsendelse av referatet på e-post, vil alle beboere bli varslet om at referatet fra årsmøtet er tilgjengelig, gjennom en notifikasjon på e-post.

Forslag til vedtak

Foreslår at styret sender ut referat av generalforsamling (og annen styreinfo) pr. epost. Det har ikke blitt utført de senere årene. Det burde ikke være nødvendig å "google" seg fram til referatet, eller logge seg på sosiale medier.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Hedda Kristiansen
  Hedda har vært et aktivt styremedlem siden november, da hun trådte inn fra sin vara-posisjon, og har levert veldig godt arbeid.
- Marco Somenzi
  Marco er et godt valg fordi han har lang erfaring i styret, gjør et solid arbeid med bakgården og er et aktivt styremedlem.

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

- Velges på generalforsamlingen

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

- Velges på generalforsamlingen
- Velges på generalfosamlingen

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Robin Erik Udéhn	Grimstadgata 30 K
Styremedlem	Lars Tranum Arnegaard	Kongsvingergata 9 F
Styremedlem	Ida Karine Gullvik	Grimstadgata 30 K
Styremedlem	Sara Marie Jorunn Seehuus	Kongsvingergata 9 F
Styremedlem	Marco Somenzi	Grimstadgata 30 O
Varamedlem	Hedda Kristine Backe Kristensen	Kongsvingergata 9 G

Valgkomiteen

Pål Wilter Skedsmo	Kongsvingergata 9 G
Marte Persdatter Tangvik	Grimstadgata 30 K

Kontaktinformasjon Styret
Se borettslagets hjemmeside på https://vibbo.no/borettslaget-bjolsenborgen for ytterligere informasjon.

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjølsenborgen
Borettslaget består av 101 andelsleiligheter.
Borettslaget Bjølsenborgen er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 967763179, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 106 74

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

Borettslaget Bjølsenborgen har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid
Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborgen. Dette inkluderer rutinemessig oppsyn med renholdere, vaktmestere og gartnere samt oppfølging av andre som engasjeres for å utføre oppgaver for borettslaget. Det gjelder også administrering i tilknytning til eiendomsmeglere og OBOS ved salg og kjøp av leiligheter, samt søknader om bruksoverlatelser. I tillegg inkluderer det administrering av vaskeriene i oppgangene G og M og av borettslagets parkeringsplasser, samt løpende oppgaver og assistanse til beboerne etter henvendelser vedrørende ulike saker. Styret har besørget utplanting av bed, luking, vanning og stell av planter. Norsk Brannvern har inspisert fellesarealer og sjekket brannvernutstyr i den enkelte leilighet.

Vi har gjennomført to dugnader med svært godt oppmøte. Styret takker for innsatsen!

Styret har i inneværende periode hatt 9 ordinære styremøter. I tillegg har styret hatt møter med tilbydere, befaringer med vaktmester og håndverkere. Styrets varamedlem Hedda Kristiansen har deltatt i styrets arbeid fra 1.november, fordi Sara Marie Jorunn Seehuus flyttet fra borettslaget.

Flere større investeringer og viktige rehabiliteringer har gjort at borettslaget har brukt vesentlig mer på drift og vedlikehold enn i normalår.

De viktigste sakene i 2023:

- Styret har prosjektert og byttet 11 inngangsdører og fire kjellerdører i samarbeid med Tømrermester E. Johansen AS. I tillegg har det blitt montert ny belysning over alle inngangsdørene.
- Styret har byttet vaktmestertjeneste fra Vaktmester Andersen til Oslo & Viken Eiendomsdrift.
- En side for meglere og beboere, med nyttig informasjon, har blitt implementert på vår startside i Vibbo
- En ny tørketrommel har blitt installert i vaskekjelleren i oppgang G, og det har i tillegg blitt utført service på alle felles vaskemaskiner i borettslaget.
- Tenning av gran og nytt lys i flaggstangen sammen med Bjølsen skolekorps gjennomførtes i bakgården i desember. Styret bjød på pepperkaker og gløgg.
- Det har blitt jobbet tett sammen med arkitekt Lene Frank for å få bygget et sykkelskur i bakgården. (Les mer under oppfølging av vedtak.)

Oppfølging av vedtak på generalforsamling 2023:

Nye inngangsdører: Styret har, i samarbeid med Tømrermester E. Johansen AS og Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS, planlagt og byttet ut 11 inngangsdører og fire kjellerdører. I tillegg har det blitt montert ny belysning over alle inngangsdørene. Dørene, som er utadslående, ble bestilt fra Jømna Brug og har fått godkjenning fra Byantikvaren samt Plan- og bygningsetaten. Låsespesialisten har reinstallert callinganlegget. En murer har deretter pusset dørene tette på utsiden

Sykkelparkering (forslag fra styret): Styret har samarbeidet med arkitekten Lene Frank gjennom året, og nå foreligger det en søknad til Plan- og bygningsetaten. Viktige hendelser i arbeidet med nye sykkelskur:

- Forhåndskonferanse ble avholdt og godkjent av Plan- og bygningsetaten.
- Møte med Byantikvaren, som godkjente riving og bygging av nye sykkelskur.
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten med godkjenning.
- Byggesøknaden er til behandling hos Plan- og bygningsetaten. De har nå bedt om bekreftelse på at kravene til sikker byggegrunn er oppfylt før de kan gå videre med søknaden. Styret har engasjert DMR Miljø og Geoteknikk AS for dette arbeidet.
- Styret har begynt å innhente tilbud

Lekestativ i bakgården: Arbeidet med nytt lekeområde starter når søknaden om sykkelskur er godkjent.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

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

Kommentarer til driftsinntekter/-kostnader
Innkrevde felleskostnader er som forventet og i henhold til fastsatte priser. Avvik mot budsjett skyldes at 5 % økning av felleskostnadene 1.1.2023 ikke ble oppdatert i budsjettet.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak kostnader til drift og vedlikehold, Tømmermester E. Johansen AS – skifte av oppgangsdører og kjellerdører.

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes at borettslaget har tatt opp mer lån og fordi rentene økte i 2023.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 636 000 til normal drift og generelt vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Borettslaget Bjølsenborgen.

Lån
Borettslaget Bjølsenborgen har to lån i OBOS-banken og ett lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note 17 i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene fra 1.1.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i Bjølsenborgen borettslaget

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til Bjølsenborgen borettslaget.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap for 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder 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 selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Penneo Dokumentnøkkel: 2M6KS-BEVY1-BISE3-L1I3V-PM7IC-OGVQL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

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

BDO AS

Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 2M6KS-BEVY1-BISE3-L1I3V-PM7IC-OGVQL

BDO AS, et norsk aksjeselskap, er deltaker i BDO International Limited, et engelsk selskap med begrenset ansvar, og er en del av det internasjonale nettverket BDO, som består av uavhengige selskaper i de enkelte land. Foretaksregisteret: NO 993 606 650 MVA.

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**453 321**	**1 389 129**	**453 321**	**1 110 336**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-862 263	-182 751	451 000	656 000
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-306 722		
Tilbakeføring av avskrivning	16	170 407	119 286	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån	17	14 431 366	0	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-13 082 495	-565 621	-612 340	-499 000
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**657 015**	**-935 808**	**-161 340**	**157 000**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 110 335**	**453 321**	**291 981**	**1 267 336**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	1 622 320	1 102 110
Kortsiktig gjeld	-511 985	-648 789
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**1 110 335**	**453 321**

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 588 866	4 363 420	4 365 000	4 792 000
Vaskeri		3 634	0	0	5 000
Ladeinntekter EL-bil		3 081	1 447	0	4 000
Andre inntekter	3	67 300	87 140	70 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**4 662 881**	**4 452 007**	**4 435 000**	**4 839 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-170 407	-119 286	0	0
Revisjonshonorar	6	-14 390	-11 518	-13 000	-13 000
Forretningsførerhonorar		-165 326	-158 945	-164 000	-174 000
Konsulenthonorar	7	-230 479	-59 376	-10 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-1 786 173	-1 621 120	-1 000 000	-636 000
Forsikringer		-324 600	-295 344	-325 000	-344 000
Festeavgift		-397 749	-347 238	-347 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-777 620	-662 735	-745 000	-889 000
Energi/fyring	10	-54 685	-70 553	-80 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-325 018	-325 964	-325 000	-320 000
Andre driftskostnader	11	-417 359	-364 833	-372 000	-390 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-4 892 007**	**-4 265 113**	**-3 609 000**	**-3 484 000**
DRIFTSRESULTAT		**-229 125**	**186 893**	**826 000**	**1 355 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	10 632	6 437	0	0
Finanskostnader	13	-643 770	-376 081	-375 000	-699 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-633 138**	**-369 645**	**-375 000**	**-699 000**
ÅRSRESULTAT		**-862 263**	**-182 751**	**451 000**	**656 000**
Overføringer:					
Udekket tap		-862 263	-182 751		

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	15	852 035	1 022 442
SUM ANLEGGSMIDLER		**1 741 894**	**1 912 301**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		19 885	24 569
Forskuddsbetalte kostnader		31 124	528 135
Driftskonto OBOS-banken		1 331 528	315 935
Sparekonto OBOS-banken		239 783	233 471
SUM OMLØPSMIDLER		**1 622 320**	**1 102 110**
SUM EIENDELER		**3 364 215**	**3 014 411**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	16	-11 469 994	-10 607 731
SUM EGENKAPITAL		**-11 459 694**	**-10 597 431**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	14 134 574	12 785 703
Borettsinnskudd	18	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		**14 311 924**	**12 963 053**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		51 258	56 752
Leverandørgjeld		358 052	538 855
Påløpte renter		70 001	46 043
Annen kortsiktig gjeld	19	32 674	7 140
SUM KORTSIKTIG GJELD		**511 985**	**648 789**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 364 215**	**3 014 411**
Pantstillelse	20	16 677 350	15 177 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2024
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Robin Erik Udéhn /s/ Lars Tranum Arnegaard /s/ Marco Somenzi /s/

Sara Marie Jorunn Seehuus /s/ Ida Karine Gullvik /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	4 389 864
Trappevask	110 292
Parkering	72 000
Eiendomsskatt	14 382
Vedlikehold	2 328
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**4 588 866**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Nettinnbetalinger	200
Nøkler	4 950
Avklaring forkjøpsrett	62 150
SUM ANDRE INNTEKTER	**67 300**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	**-28 200**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 200 000.
I tillegg har styret fått dekket servering for kr 3 557, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 14 390.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-5 850
Andre konsulenthonorarer, Ingeniørkontoret INGENA AS	-58 500
Andre konsulenthonorarer, Arkitektontoret Eide og Haslestad AS	-61 146
Andre konsulenthonorarer, Arkitektkontoret Lene Frank AS	-75 464
Andre konsulenthonorarer, Plan- og bygningsetaten	-29 519
SUM KONSULENTHONORAR	**-230 479**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-1 559 223
Drift/vedlikehold elektro	-6 032
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-10 490
Drift/vedlikehold brannsikring	-47 114
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-144 220
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-13 000
Kostnader dugnader	-6 095
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 786 173**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-20 241
Vann- og avløpsavgift	-467 317
Feieavgift	-8 670
Renovasjonsavgift	-281 392
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-777 620**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-54 685
SUM ENERGI / FYRING	**-54 685**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 250
Container	-29 599
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-4 228
Annet driftsmateriale	-6 910
Lyspærer og sikringer	-4 141
Vaktmestertjenester	-219 245
Renhold ved firmaer	-121 469
Andre fremmede tjenester	-8 321
Trykksaker	-1 697
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 557
Andre kontorkostnader	-2 224
Telefon u/mva	-3 525
Bank- og kortgebyr	-4 260
Øreavrunding	9
Velferdskostnader	-6 944
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-417 359**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	10 161
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	182
Andre renteinntekter	289
SUM FINANSINNTEKTER	**10 632**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-643 770
SUM FINANSKOSTNADER	**-643 770**

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	889 859
SUM BYGNINGER	**889 859**

Gnr.221/bnr.74 M. flere
Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Vaskerianlegg		
Kostpris	1	
		1
Avfallsanlegg		
Tilgang 2022	1 141 727	
Avskrevet tidligere	-119 286	
Avskrevet i år	-170 407	
		852 035
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**852 035**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-170 407**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17

Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2023	-12 931 366	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	295 330	
		-12 636 036
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,65 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2023	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	1 462	
		-1 498 538

Handelsbanken		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,24 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2019	-15 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 214 297	
Nedbetalt i år	12 785 703	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-14 134 574**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig	-177 350
SUM BORETTSINNSKUDD	**-177 350**

NOTE: 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-32 674
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-32 674**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 350
Pantelån	14 134 574
TOTALT	**14 311 924**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	889 859
TOTALT	**889 859**

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i TRYG FORSIKRING med polisenummer 6650107. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2006	Skorsteiner ble rehabilitert med rør i 2006 (kun skorsteiner i tilknytning til stue)
2007	Kjellervinduene ble skiftet
2010	Nye soilrør – flertallet av badene ble samtidig pusset opp av samme entreprenør, men i regi av hver enkelt andel
2013-2014	Nye låser til alle fellesdører Nytt navneskiltsystem til dørcallinganlegg (navneskilt bestilles av styret)
2014	Balkongoppgradering (Oppgang O) Utskifting av overlys i oppgang G Brannsikringstiltak i 2014/2015 (tetting av gjennomføringer, dørpumper installert på kjellerdører, røykvarslere, brannteppe og brannslange under vask
2015-2016	Nye brannsikre loftsdører Noen kjellerdører byttet ut
2016	Oppgradert eltavler i kjeller oppgang J og H Pipetopper rehabilitert Byttet lamper i trapperom
2017	Rehabilitert vegger og bonet gulv i trapperom Montert nye postkasser Installert seriekoblede røykvarslere i fellesarealer
2018	Pusset og oljet ytterdører
2019	Byttet vinduer i alle leiligheter. Oppgradert til brannvinduer i F, G, K og
2019-2022	Nye callinganlegg i alle oppganger
2020	Ny drenering utenfor oppgangene E, F og G ut mot Kristiansandsgate
2021	Montert sikringsjern på alle oppgangsdører
2021	Ny drenering ut mot Mogata langs bygget ved oppgang O og P
2021-2022	Etablert avfallsbrønner og ladeklare parkeringsplasser
2022	Balkongrehabilitering oppgang O
2022	Vask av alle fasader
2022	Bytte av avløpsrør mot kommunalt nett, ved oppgang O
2023	Skifte av oppgangsdører og kjellerdører

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjølsenborgen

---

Møtedato: 28.08.2024
Møtetidspunkt: 17.30
Møtested: Hjemmets Kolonihager

Til stede: 24 andelseiere, 8 representert ved fullmakt, totalt 32 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Robin Udéhn.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Asgeir Tannum foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Pål Skedsmo foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

5. **Lånopptak til tre sykkelskur**
   Saksframstilling: Siden forrige generalforsamling i 2024 har styret jobbet med vedtaket fra 2023 om etablering av tre nye sykkelskur. I vedtaket fra 2023 ble det lagt frem en estimert kostnadsramme på mellom 800.000 og 1.500.000 kroner for prosjektet. Etter å ha innhentet tilbud, viser det seg at prisen er betydelig høyere enn forventet. De to laveste tilbudene ligger en god del over den estimerte kostnadsrammen.

   Dette har skjedd siden sist: Styret har jobbet med og fått godkjennelse fra alle relevante instanser, som Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Følgende tiltak er gjennomført i tråd med tidligere vedtak:

- Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten
- Møte og godkjenning fra Byantikvaren
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten
- Søknad og godkjenning av geoteknisk vurdering fra DMR Miljøteknikk
- Søknad og godkjenning av plan for overvannshåndtering fra Ingenia AS

- Innhenting av tilbud fra tre entreprenører
- Utregning av økte felleskostnader ved låneopptak
- Rammetillatelse godkjent

  Kostnadene for arkitekt, overvannshåndtering, og geoteknisk vurdering er allerede tatt. Her er prosjektregnskapet inkl. mva:

- Arkitekt, tegninger, søknad om rammetillatelse mm: 171.742 kr inkl. mva
- Geoteknisk vurdering: 17.500 kr inkl. mva
- Plan for overvannshåndtering: 66.625 kr inkl. mva

  Hvis årsmøtet stemmer for låneopptak for de tre nye skurene, vil OBOS Prosjekt slutt forhandle mellom de to tilbudene med lavest pris:
- 90 grader AS: 2.988.130 kr inkl. mva
- Tømrermester E. Johansen AS: 3.350.605 kr inkl. mva

-se innkalling for styrets innstilling-

Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å ta opp et lån for bygging av tre nye sykkelskur

Vedtak: Vedtatt 25 stemmer for 7 stemmer mot

---

6. **Lånopptak til to sykkelskur**
   Saksframstilling: Dersom det stemmes nei til forrige sak, er det ønskelig å bygge to skur?

   Vi beholder då dagens sykkelparkering utenfor oppgang O. Søppelskuren rives, og to nye sykkelskur bygges i vest og øst.

   Styret har fått pris fra entreprenørene for etablering av to skur
   90 grader: 2.001.000
   Einar Johansen: 2.142.093

   Et låneopptak på 2.000.000 kroner gir en økning i felleskostnadene på mellom cirka 80-165 kroner per måned.

   Forslag til vedtak: Borettslaget vedtar å ta opp et lån for bygging av to nye sykkelskur
   Vedtak: Ikke votert da sak 5 ble vedtatt

Møtet ble hevet kl.: 18.01. Protokollen signeres av
Møteleder
Navn: Asgeir Tannum /s/

Fører av protokollen
Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne
Navn: Pål Skedsmo /s/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2024

Innkalling

S.nr. 5543
Borettslaget Bjølsenborgen

Velkommen til årsmøte i Borettslaget Bjølsenborgen

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

Dato for årsmøtet:
28. august 2024 kl. 17:30, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Lånopptak av tre sykkelskur
6. Lånopptak av to sykkelskur

Med vennlig hilsen,
Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Forretningsfører, Asgeir Tannum

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Protokollvitne velges på møte

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges på møte

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Lånopptak av tre sykkelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden forrige generalforsamling i 2024 har styret jobbet med vedtaket fra 2023 om etablering av tre nye sykkelskur. I vedtaket fra 2023 ble det lagt frem en estimert kostnadsramme på mellom 800.000 og 1.500.000 kroner for prosjektet. Etter å ha innhentet tilbud, viser det seg at prisen er betydelig høyere enn forventet. De to laveste tilbudene ligger en god del over den estimerte kostnadsrammen.

Dette har skjedd siden sist: Styret har jobbet med og fått godkjennelse fra alle relevante instanser, som Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Følgende tiltak er gjennomført i tråd med tidligere vedtak:

- Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten
- Møte og godkjenning fra Byantikvaren
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten
- Søknad og godkjenning av geoteknisk vurdering fra DMR Miljøteknikk
- Søknad og godkjenning av plan for overvannshåndtering fra Ingenia AS
- Innhenting av tilbud fra tre entreprenører
- Utregning av økte felleskostnader ved låneopptak
- Rammetillatelse godkjent

Kostnadene for arkitekt, overvannshåndtering, og geoteknisk vurdering er allerede tatt. Her er prosjektregnskapet inkl. mva:

- Arkitekt, tegninger, søknad om rammetillatelse mm: 171.742 kr inkl. mva
- Geoteknisk vurdering: 17.500 kr inkl. mva
- Plan for overvannshåndtering: 66.625 kr inkl. mva

Hvis årsmøtet stemmer for låneopptak for de tre nye skurene, vil OBOS Prosjekt sluttforhandle mellom de to tilbudene med lavest pris:

- 90 grader AS: 2.988.130 kr inkl. mva
- Tømrermester E. Johansen AS: 3.350.605 kr inkl. mva

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget om låneopptak for bygging av tre nye sykkelskur. Borettslaget har på to årsmøter vist stor oppslutning om behovet for sykkelskur.

Styret er klar over at økt låneopptak og en viss økning i felleskostnadene kan være utfordrende for noen beboere. Etter beregninger viser det seg imidlertid at et slikt låneopptak vil tilsvare en månedlig estimert lånekostnad på mellom 120-270 kroner for de henholdsvis minste og største leilighetene (etter eierbrøken i borettslaget). Hele dette beløpet vil ikke automatisk måtte legges til på toppen av dagens felleskostnader, men blir en del av borettslagets totale kostnadsbilde som skal dekkes inn gjennom felleskostnader. Borettslaget har ikke høy gjeldsgrad.

Det er flere gode grunner til å etablere nye sykkelskur. I dag oppbevarer mange beboere syklene sine i kjelleren på grunn av mangel på utendørs plasser og erfaring med sykkeltyverier. Dette er både tungvint og lite praktisk. Borettslaget vil også kunne utnytte plassen der de gamle søppelskurene står i dag på en mer estetisk og funksjonell måte.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar å ta opp et lån for bygging av tre nye sykkelskur

Sak 6

Lånopptak av to sykkelskur

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Dersom det stemmes nei til forrige sak, er det ønskelig å bygge to skur?

Vi beholder då dagens sykkelparkering utenfor oppgang O. Søppelskuren rives, og to nye sykkelskur bygges i vest og øst.

Styret har fått pris fra entreprenørene for etablering av to skur
90 grader: 2.001.000
Einar Johansen: 2.142.093

Et låneopptak på 2.000.000 kroner gir en økning i felleskostnadene på mellom cirka 80-165 kroner per måned.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Forslag til vedtak

Borettslaget vedtar å ta opp et lån for bygging av to nye sykkelskur

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjølsenborgen

---

Møtedato: 16.04.2024
Møtetidspunkt: 19.00
Møtested: Hjemmets Kolonihager

Til stede: 23 andelseiere, 3 representert ved fullmakt, totalt 26 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Asgeir Tannum.

Møtet ble åpnet av Robin Udèhn.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Asgeir Tannum foreslått.
   Vedtak: Valgt

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Asgeir Tannum foreslått. Som protokollvitne ble Asgeir Tannum foreslått.
   Vedtak: Valgt

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2023

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2023 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 200 000,-.

Vedtak: Vedtatt, enstemmig

Behandling av innkomne forslag og saker

7. Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal
Saksframstilling: Vi ønsker at styret skal utrede mulighetene for utbygging av kjellerarealene i borettslaget. Dette for å få klarhet i om det er mulig å utvide leiligheter i første etasje, og hvor stor del av kjellerarealet som eventuelt egner seg til dette.

-Se innkalling for fullstendig saksfremstilling

Forslag til vedtak: Styret skal utrede mulighetene for å bygge ut kjellerarealet i borettslaget. Dette med tanke på utvidelse av leiligheter i 1. etasje.
Vedtak: Vedtatt. 16 stemmer for forslaget.

8. Sykkelparkering
Saksframstilling: Det har lenge vært snakk om å bygge et nytt skur for innendørs sykkelparkering.
Det synes å være en dyr og dårlig idè av flere grunner:
a) Noen er fornøyd med åpen parkering og ønsker å beholde denne.
b) Flere av beboerne benytter ikke sykkel
c) Noen har allerede egnet innendørs parkering (f.eks. oppgang N)
d) Et høyt sykkelskur vil være skjemmende for de som har vindu rett mot denne

Forslag til vedtak:
Vi har 2 ledige søppelskur som egner seg til formålet. Lei inn en snekker og tilpass skurene til sykkelparkering. Det innebærer å flytte indre skillevegg ut, skaffe dør og lås. Dette bør kunne utføres i løpet av 1 uke.
Vedtak: Ikke vedtatt. 1 stemme for forslaget

9. Hekk rundt åpen sykkelparkering
Saksframstilling: Jeg tror vi kan være enig i at nedhuggingen av de gamle tuja trærne, som ble utført uten vedtak og tillatelse, ble særdeles stygt og skjemmende.

Forslag til vedtak:
Plant ny hekk rundt den åpne sykkelparkeringen.
Vedtak: Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

10. Vedr. de nye dører som ble installert i fjor rundt åpen sykkelparkering
Saksframstilling: Arbeidet er ikke fullført. Det er synlig glipp mellom karm og vegg, og fugeskum er godt synlig. Dørene virker også å være feilmontert. Dvs. for lavt og for langt inn. Det har resultert i at is og grus lett samles opp mellom dør og karm/dørstokk - slik at dørene ikke går i lås. Vi har allerede hatt flere "besøk" i vinter.

Forslag til vedtak:
Fullfør arbeidet! Dørene bør justeres lenger opp og ut. Det ser også noe merkelig med et calling anlegg som stikker 5 cm ut. Foreslår også å bytte ut denne til noe mer moderne - med brikke eller kode (kamera tror jeg de færreste har behov for).
Vedtak: Ikke vedtatt. Arbeidet er utført/ferdigstilt.

11. Referat av ordinær generalforsamling, og annen info

Saksframstilling: Foreslår at styret sender ut referat av generalforsamling (og annen styreinfo) pr. epost. Det har ikke blitt utført de senere årene. Det burde ikke være nødvendig å "google" seg fram til referatet, eller logge seg på sosiale medier.

Forslag til vedtak: Foreslår at styret sender ut referat av generalforsamling (og annen styreinfo) pr. epost. Det har ikke blitt utført de senere årene. Det burde ikke være nødvendig å "google" seg fram til referatet, eller logge seg på sosiale medier.
Vedtak: Ikke vedtatt. Ingen stemmer for forslaget.

---

12. Valg av tillitsvalgte

A Som styremedlem for 2 år, ble Hedda Kristiansen foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Marco Somenzi foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

B Som varamedlem for 1 år, ble Lau Lilleholt Harpviken foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble foreslått Pål Wilter Skedsmo og Marthe Persdatter Tangvik
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 20.32. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Asgeir Tannum /s/

Fører av protokollen
Navn: Asgeir Tannum /s/

Protokollvitne:
Navn: Katrine Sannæs /s/

Ved valgene på generalforsamlingen og i konstituerende styremøte har styret fått følgende sammensetning:

	Navn	Adresse	Valgt for
Leder	Robin Erik Udéhn	Grimstadgata 30 K	2 år (2023-2025)
Styremedlem	Lars Tranum Arnegaard	Kongsvingergata 9 F	2 år (2023-2025)
Styremedlem	Hedda Kristine Backe Kristensen	Kongsvingergata 9 G	2 år (2024-2026)
Styremedlem	Marco Somenzi	Grimstadgata 30 O	2 år (2024-2026)
Varamedlem	Lau Lilleholt Harpviken	Kongsvingergata 9 G	1 år (2024-2025)
Valgkomite	Pål Wilter Skedsmo	Kongsvingergata 9 G	1 år (2024-2025)
Styremedlem	Marte Persdatter Tangvik	Grimstadgata 30 K	1 år (2024-2025)

Styret vil konstituere seg på neste styremøte.

HUSORDEN FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Vedtatt på generalforsamling 07. mai 2002
Sist endret på generalforsamling 19. april 2018

1. Denne husorden gjelder for alle andelseiere og beboere i Borettslaget Bjølsenborgen, samt alle framleiere på samme sted.
Alle beboere må vise tilbørlig hensyn ovenfor borettslagets eiendom og de øvrige beboere.

Styret kan gi midlertidige bestemmelser utover denne husorden.

2. Orden:
Gårdsplassen, veier og portrom må holdes fri for uvedkommende gjenstander.

Parkering av motorkjøretøyer i gården er forbudt uten særlig tillatelse fra styret. Inn- og utkjøring i gården er bare tillatt for av- og pålessing. Ulovlig parkering medfører borttauing uten forvarsel, og belastes eier av motorkjøretøy.

Gårdens beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Det er forbudt å legge eller kaste ut mat til fuglene.
Tømming i søppelkassene skal skje før kl. 22:30. Ingenting må legges utenfor kassene.
Renholdsverkets retningslinjer for kildesortering skal følges. Unødig opphold i søppelskurene er ikke tillatt.

3. Ro:
Unødig støy skal alltid unngås av hensyn til naboene. Etter kl. 23:00 skal det være helt stille i borettslaget. Eventuelle Fester varsles med nabovarsel. TV, radio og musikkanlegg må ikke benyttes slik at naboer forstyrres. Vis også hensyn ved bruk av musikkinstrumenter.

4. Fellesarealer:

Vaskerier og ruller:
Vaskerier og ruller må bare benyttes på hverdager mellom kl. 08:00 og 22:00, på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00. Søndag fra 12:00 til 18:00.
Vasketider må overholdes. Fastsatte vasketider som ikke er benyttet innen en halv time, kan benyttes av andre.

Vaskeriet rengjøres etter bruk, og alt avfall må fjernes.
Brukerne er ansvarlig for uaktsom beskadigelse av maskiner og redskap.
Enhver mangel eller skade skal straks meldes til styret.

Oppganger:
I trappen må det ikke oppbevares gjenstander av noen art.
Det er tillatt å sette barnevogner i oppgangen, så lenge det ikke er til hinder for naboer.
Husgeråd med mer må ikke plasseres utenfor kjeller- og loftsboder.
Inngangsdører, kjeller- og lofts-dører skal holdes låst. Lys skal slukkes i kjeller og på loft.

Sykkelparkering:
Sykkelparkering skal kun foregå på de tilrettelagte plassene.

Opphold i ganger med mer:
Barn skal ikke oppholde seg eller leke i trappeoppgangene.
Barn bør ikke oppholde seg alene i kjellere eller på loft.
Det er forbudt å gå på taket. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer inklusive felles balkonger.

5. Leilighetene med mer:

Antenner:
Private antenner må ikke settes opp.

Oppvarming:
Andelseierne må i den kalde årstiden sikre at leilighetene holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for at rørledningene ikke tilstoppes.

Erstatningsansvar:
Andelseierne er erstatningsansvarlige etter alminnelige erstatningsregler for skade som voldes på eiendommen.

Vedlikeholdsplikt:
Andelseier har vedlikeholdsplikt i egen leilighet, og skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for feil/skader som oppstår grunnet mislighold av vedlikeholdsplikten. Andelseier bes spesielt om å sørge for at varmtvannsbereder og apparater med vanntilførsel er i forsvarlig stand og sikret mot lekkasje, samt at eget elektrisk anlegg er i henhold til lovpålagte forskrifter og normer.

Bruk:
Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det skaper ubehageligheter for andre beboere eller skader gårdens omdømme.
Andelseierne må sørge for at
røyking i leiligheten ikke er til sjenanse i fellesarealer eller i andre leiligheter.

Gass:
Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft, ei heller i bodene. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares i den enkelte leilighet.

Bruk av åpen ild på loft og kjeller er forbudt.

Husdyr:
Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette er videre beskrevet i vedtektene.

Byggetekniske forandringer:
Byggetekniske forandringer i leilighet, herunder spesielle elektriske installasjoner, må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Eksempler på slike gis i listen nedenfor.

- Stigeledninger har kapasitet på 32A fil hver beboer. Dersom man ønsker å legge inn mer, må styret søkes. Generelt vil styret måtte ha en restriktiv holdning pga kapasiteten på ledningene.
- Montering av bad- eller kjøkkenvifte med avsug i luftekanaler er ikke tillatt
- Riving og gjennomslag gjennom vegger må søkes styret
- Ved installering av nytt ildsted skal feiervesenet kontrollere og godkjenne dette. Kopi av godkjenning fra feiervesenet sendes styret

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

§ 1 Formål:
Borettslaget Bjølsenborgen er et andelslag med formål å drive eiendommen Grimstadg. 30 og Kongsvingerg. 9.
Videre har laget som formål å delta i, organisere og forvalte tiltak som har sammenheng med andelseiernes bointeresser.
Lagets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Andelene:
Der er like mange andeler som tallet av leiligheter og forretningslokaler i disse eiendommene. Størrelsen av andelene er kr. 100,-.
Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie mer enn 1 – en – andel.

I forhold til laget kan andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten ikke bli eier av samelepart i andel på annen måte enn ved arv. Dersom en sameier ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jf borettslagsloven kap 5 II.

En beboer kan kjøpe horisontalt tilstøtende leilighet i samme oppgang i den hensikt å slå sammen begge leilighetene til en leilighet samt slå sammen begge andelene til en andel. Styret fastsetter retningslinjer for ordningen.

§ 3 Andelsbrev:
Hver andelseier får utlevert et nummerert andelsbrev lydende på sitt navn, som samtidig angir hvilken leilighet eller forretningslokale hans andel gir borett til og størrelsen av det borettsinnskudd som er betalt for denne. Brevet skal undertegnes av to av styrets medlemmer.
Andelsbrev kan ikke selges eller pantsettes uten i forbindelse med innskuddet.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Ved siden av andelsbrevet får enhver andelseier utstedt borettsbevis i form av en rentefri delobligasjon i lagets eiendommer for det beløp som tilsvarte andelsinnskuddet for leiligheten (lokalet) i det opprinnelige Andelsselskapet Bjølsenborgen.
For summen av delobligasjonene skal det i hver av eiendommene utstedes en fellesobligasjon, som tinglyses til sikkerhet for innskuddet med pant i vedkommende eiendom etter de faste pantelånene for denne.
Andelsbrev og delobligasjon skal deponeres mot kvittering fra forretningsføreren som sikkerhet for vedkommende boretthavers riktige betaling av fellesutgifter i hans egenskap av å være andelseier.

§ 4 Overlating av bruk:
En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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.

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i.

§ 5 Eierskifte
Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning 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.

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 beregne seg et gebyr på opp til fire ganger rettsgebyret av den som avhender andelen.

§ 6 Forkjøpsrett:
Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende
- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Dersom flere vil gjøre forkjøpsretten gjeldende bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter dato for kjøp av sin andel.

§7 Andelseiernes bruk av boligen
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.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

§8 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskiftning av slikt som rør, ledninger, inventar, 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.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§9 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.

§10 Bygningsmessige arbeider
De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende 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 bebyggelsen som etter vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene ~~skal godkjennes av~~ styret før byggemelding kan sendes.

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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 a kontobeløp fastsatt av styret.
Endring av a kontobeløp kan tidligst tre i kraft etter en måneds varsel.

§12 Panterett
Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser 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.

§13 Misligh old
Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge adelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig misligh old gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13.
Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven §5-23.

§ 14 Styret og forretningsfører:
Laget ledes av et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere. Styret representerer laget utad og tegner dets navn.
2 styremedlemmer forplikter laget.
Den daglige drift ledes av forretningsfører
Styrets honorarer fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15 Styrets virksomhet:
Styret holder møte så ofte det er nødvendig.
Styret består av 3 til 6 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens nærmere bestemmelse.
Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede.
Ved stemmelikhet avgjør styrelederens stemme.
Forretningsføreren deltar uten stemmerett i styremøtene og fører protokoll. Denne skal refereres og underskrives av de tilstedeværende.

Styret engasjerer vaktmester, og andre nødvendige funksjonærer, og fastsetter deres godtgjørelse og øvrige vilkår.
Styret fastsetter forretningsførers honorar.

§ 16 Generalforsamlingen:
Ordinær generalforsamling holdes årlig innen utgangen av juni.
Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen 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.
På generalforsamlingen gir hver andel rett til 1 stemme.

Vedtak om endring i vedtektene kan bare gjøres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf borettslagsloven §7-11 3.ledd.

Andre saker avgjøres med vanlig flertall blant de avgitte stemmene. Framlegg som ikke får mer enn halvparten av de avgitte stemmene blir forkastet.

Generalforsamlingen velger styret. Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen, således at det tilstrebes at det annet hvert år uttrer 1-3 medlemmer, nærmere bestemt tilnærmet halve styret.
Generalforsamlingen velger styrets leder blant styrets medlemmer ved særskilt valg.

Andelseierne plikter å motta valg til tillitsverv, dog kan de nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert. Et styremedlem har imidlertid rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det.

Forretningsføreren er møtets sekretær og fører protokoll over forhandlingene. Denne skal undertegnes av to andelseiere som velges av generalforsamlingen.

§ 17 Dagsorden for generalforsamlingen:
Generalforsamlingen velger selv sin møteleder.
På ordinær generalforsamling behandles:

1. konstituering
2. godkjenning av styrets årsberetning
3. godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. valg av styremedlemmer
5. Godtgjørelser
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 18 Revisor:
Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 19 Husdyrhold:
Dyrehold må følge bestemmelsene i politivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

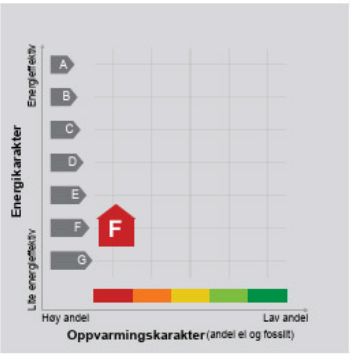
Hunder og eventuelle dyr må ikke oppholde seg unødig på borettslagets fellesareal, herunder gårdsrom og oppganger.

Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

§ 20 Forholdet til borettslovene:
For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om burettslag av 6. juni 2003 nr 39.

ENERGIATTEST

Adresse	Grimstadgata 30O
Postnummer	0464
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	221
Bruksnummer	74
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80543778
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-85940
Dato	28.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1932
Bygningsmateriale:	
BRA:	65
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

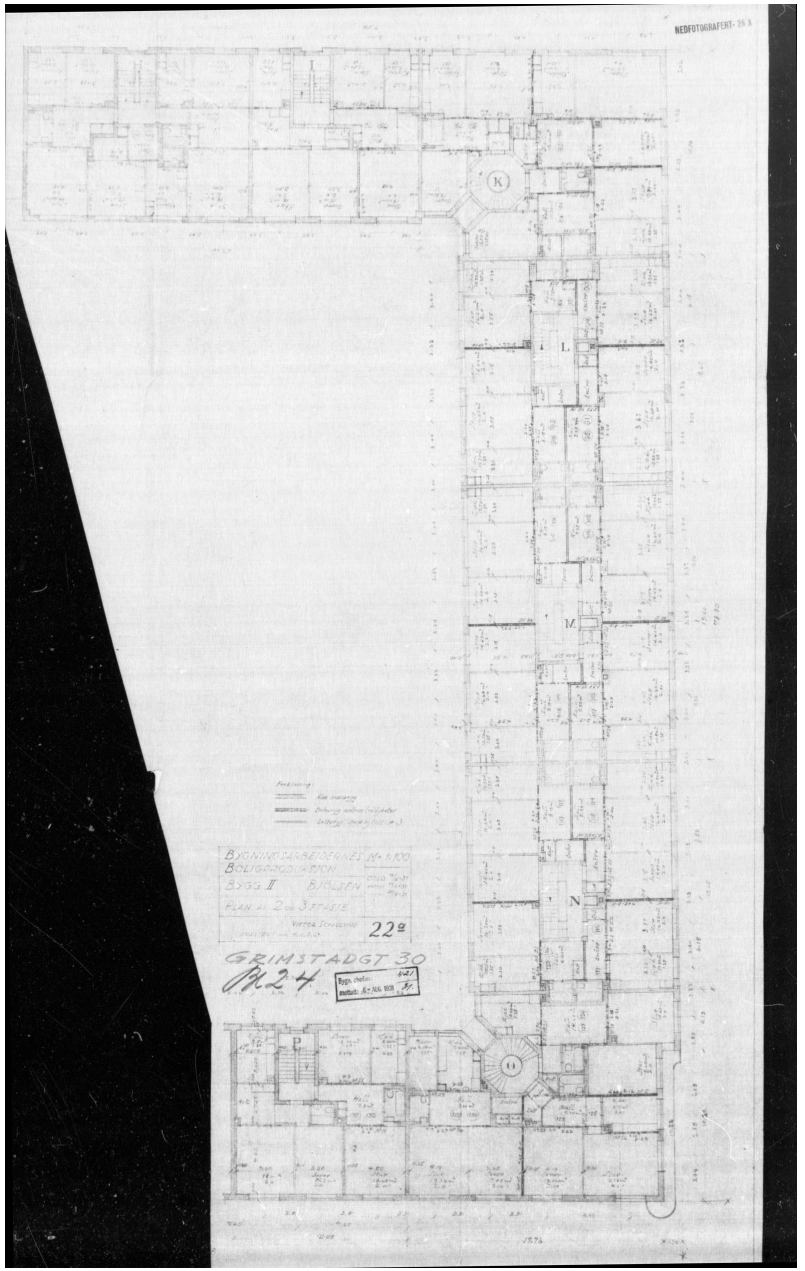
Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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


NEDFOTOGRAFERT
K
L
M
N
P
BYGNINGSARBEIDERNES
BYGG II
PLAN AV 2 OG 3 ETASJE
22
GRIMSTADGT 30
B24

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 28.10.2020
SIVILARKITEKT SVEIN TORE HAUGE	201903447 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Tove Mette Pettersen	

Adresse: GRIMSTADGATA 30 K-O - KONGSVINGERGATA 9
Eiendom: 221/74
Tiltakshaver: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 29.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903447			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		28.02.2019	1/6
Fasade		28.02.2019	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Med vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Kopi til:
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS
Oberst Rodes vei 1
1152 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.): 202308060 - 6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbehandler: Bård Søraas Pettersen	Dato: 27.11.2023

Adresse: GRIMSTADGATA 30 OG KONGSVINGERGATA 9
Eiendom: 221/74/0/0
Tiltakshaver: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Søker: Arkitektkontoret Eide og Haslestad AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest – Grimstadgata 30 og Kongsvingergata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av inngangsdører, mottatt 24.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202308060			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		25.04.2023	1/9
Fasade nordvest og nordøst	A-393	25.04.2023	1/13
Fasade sørøst og sørvest	A-392	25.04.2023	1/14
Fasade nordøst og sørøst	A-391	25.04.2023	1/15

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27 b. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Bård Søraas Pettersen - saksbehandler
Karine Bue Iversen - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN, V/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Pb. 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune
oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thomas Land AS
Ringsveien 3
1368 STABEKK

Dato: 02.08.2011

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200914609-9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ivar Fossåskaret	Arkivkode: 531

Byggeplass:	GRIMSTADGATA 30 - KONGSVINGERGATA 9	Eiendom:	221/106/0/0
Tiltakshaver:	Bjølsenborgen borettslag	Adresse:	Kongsvingergata 9/Grimstadgata 30, 0464 OSLO
Søker:	Thomas Land AS	Adresse:	Ringsveien 3, 1368 STABEKK
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - GRIMSTADGATA 30 - KONGSVINGERGATA 9

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.08.2011 av:

Ivar Fossåskaret - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til:
Bjølsenborgen borettslag, Kongsvingergata 9/Grimstadgata 30, 0464 OSLO, martinmyklebust@yahoo.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thea Smedheim Lunde
GRIMSTADGATA 30O

Dato: 27.02.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506432
8337095

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 74

Vi viser til bestilling av 20250227 for GRIMSTADGATA 30O.

GNR. 221 BNR. 74

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.1932.

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

3558 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

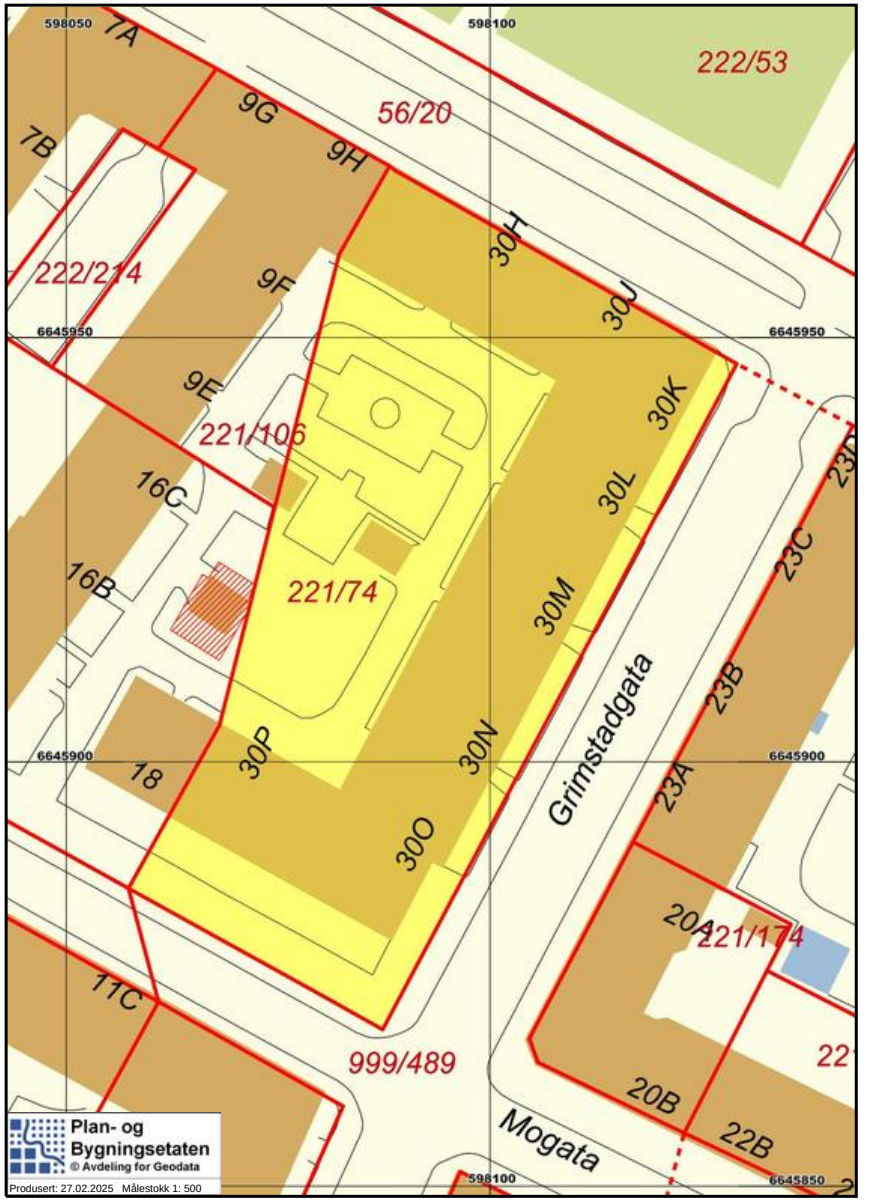
Kristin Tveit
Enhetsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

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

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



Oslo

S-2255

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

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, 20183, 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)

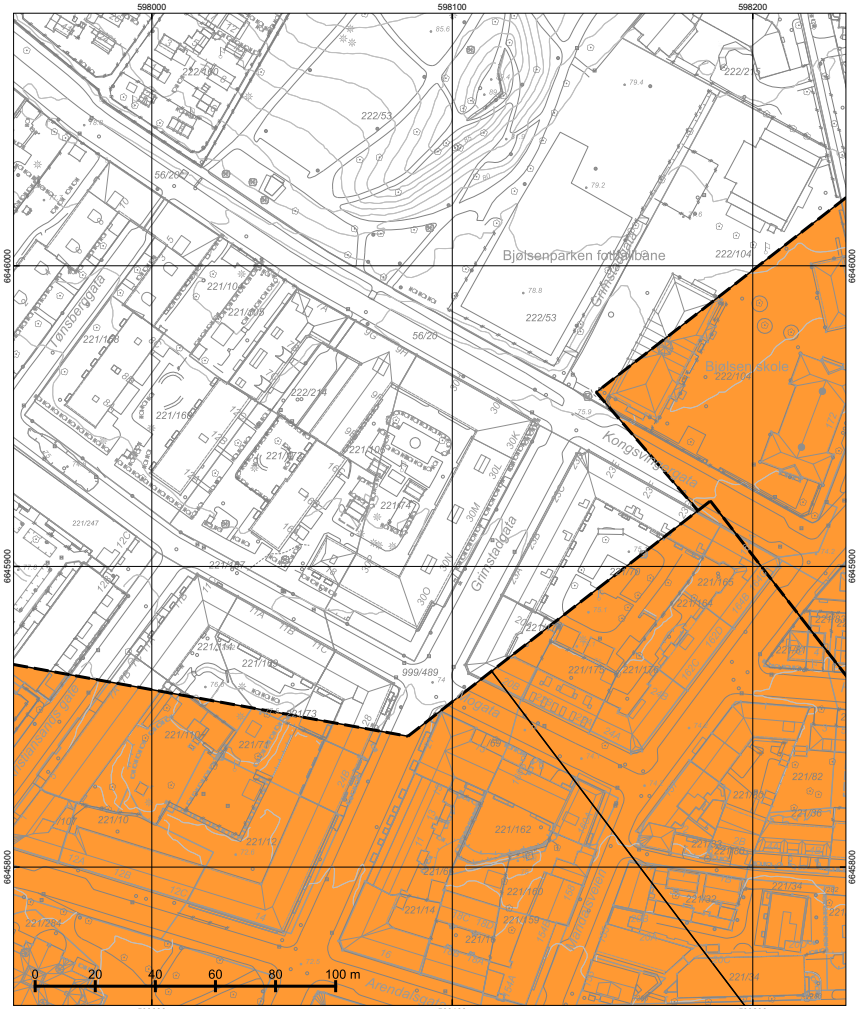
FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

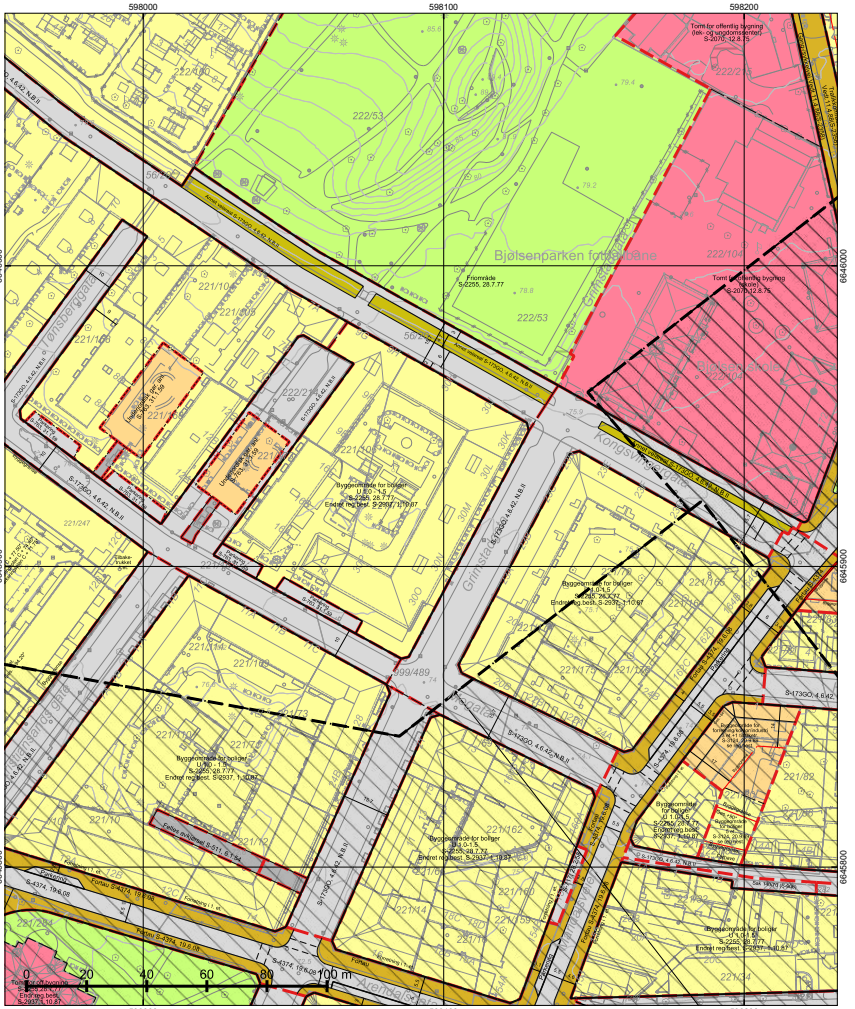
Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138969/ 86506432
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: GRIMSTADGATA 30O
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/74

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 138969/ 86506432
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: GRIMSTADGATA 30O
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/74

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 140 - Bolig/forr./kontor
- 142 - Forr./kontor/industri
- 160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
- 162 - Skole m.tilh.anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 335 - Torg

- 1541 - Vannforsyningsanlegg

- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Regulert kjørefelt
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

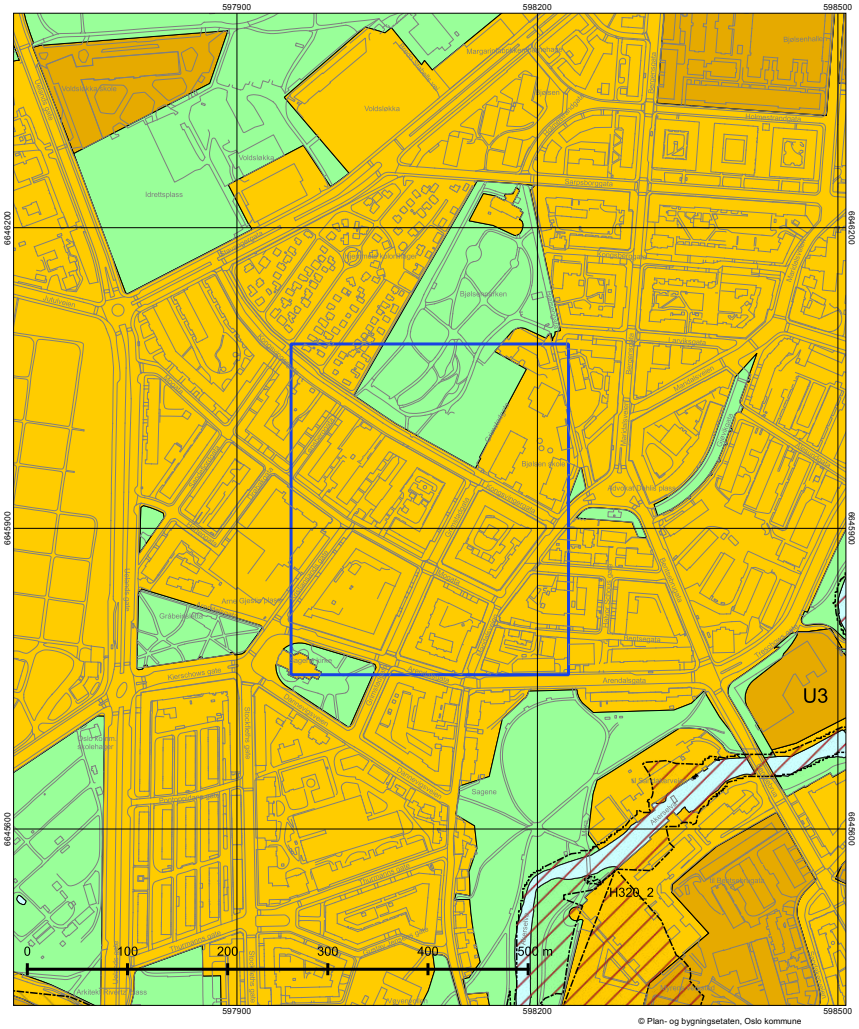
Dato: 27.02.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 138969/ 86506432
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP
Adresse: GRIMSTADGATA 30O
Kommentar:
Gnr/Bnr: 221/74

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.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.02.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 138969/86506432
Deres ref.: 55528/ THLUN@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H810 _2 - Krav om felles planlegging
- H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikkleire
- H310_2 - Steinsprang
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Elveflom
- H390 - Deponi

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov og Gamle Oslo, 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 boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **18 700,-**

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

Storebrand

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

HELP

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

Ved kjøp av Boligkjøperpakken får du gunstige betingelser ved kjøp av innboforsikring etter at forsikringsperioden på 3 måneder er utløpt. Dette gjelder også for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

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

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

Viktige avtalerettslige forhold:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0052/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Grimstadgata 30O 0464 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 74 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

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

☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no