NORDVIK

# Bjørn Stallares vei 19

1 soverom | 47 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

# Bjørn Stallares vei 19

## Innhold


| | |
|---|---|
| 4 | Nøkkelinformasjon |
| 5 | Planløsning |
| 6 | Bilder |
| 20 | Om boligen |
| 32 | Nabolagsprofil |
| 33 | Tilstandsrapport |
| 53 | Egenerklæringsskjema |
| 58 | Andre vedlegg |
| 133 | Kontaktinfo |
| 136 | Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen |
| 139 | Forbrukerinformasjon om budgivning |
| 140 | Budskjema |


Salgsoppgave produsert 09.10.2026

# Nøkkelinformasjon



Lekker 2R hjørneleilighet med skjermet beliggenhet - Balkong 3 kvm - Varmtvann/fyring inkl. - Ingen forkjøp - Sentralt!

| | |
|---|---|
| Prisantydning | **4 490 000,-** |
| Omkostninger | **1 390,-** |
| Totalpris | **4 667 987,-** |
| Fellesgjeld | **176 597,-** |
| Fellesutgifter pr. mnd | **6 492,-** |
| BRA-i | **47 kvm** |
| Soverom | **1** |
| Boligtype | **Andelsleilighet** |
| Byggeår | **1935** |
| Eierform | **Andel** |

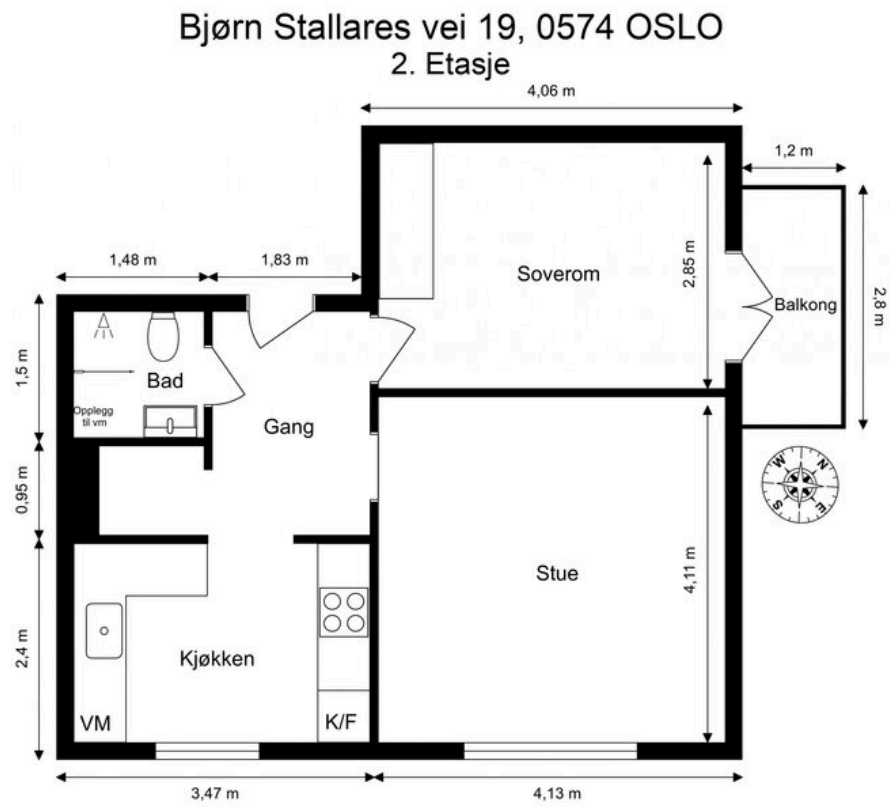
## Kort fortalt

Velkommen til en attraktiv og innbydende 2-roms på populære Sinsen/Rosenhoff. Her får du en romslig leilighet med en sentral, men samtidig skjermet beliggenhet. Planløsningen er praktisk og består av entré, baderom, stue, separat kjøkken og et romslig soverom med utgang til balkong. Her bor du i grønne omgivelser, med kort vei til dagligvarebutikker, øvrige servicetilbud, kollektivtransport og parkområder.

Kort fortalt:
Innbydende 2-roms hjørneleilighet
Balkong på ca. 3 kvm
Fyring, varmtvann og internett inkludert
Ingen forkjøpsrett
Kjellerbod på ca 4 kvm
Parkmessige fellesarealer rett utenfor leiligheten
Kort vei til trikk, buss og T-bane
Ved innfrielse av IN-lånet vil felleskostnadene reduseres til kr 5 598 pr. måned.

# Planløsning

**2. Etasje**
BRA-i: 47 kvm
Total BRA: 47 kvm




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

HOLTET TAKST


















meraki























# Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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






# Om boligen

## Nøkkelinformasjon

**Oppdragsnummer**
36-0318/26

**Boligtype og eierform**
Andelsleilighet (Andel)

**Adresse og betegnelse**
Bjørn Stallares vei 19, 0574 OSLO
Gnr 83, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 73 i Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget, org.nr. 859446582

**Selger**
Inga Kroken

**Kjøpesum og omkostninger**
4 490 000,- (Prisantydning)
176 597,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 666 597,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
300,- (Flyttegebyr)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 390,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 890,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 667 987,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 677 487,- (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**
1935

**Etasje**
2

**Antall soverom**
1

**Arealer**
BRA-i: 47 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 51 kvm
TBA: 3 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
2. etasje:
BRA-i: 47 kvm. Stue, kjøkken, bad, entré, soverom
Total BRA: 47 kvm.
TBA: 3 kvm.

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

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Bbod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen.

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

Det medfølger en kjellerbod på ca. 4 kvm.

Entré
Innbydende entré med god plass til oppbevaring av sko og oppheng av yttertøy.

Stue
Lys og romslig stue med gode møbleringsmuligheter. Her er det plass til både sofa- og spisegruppe samt mediemøbel. Generøse vindusflater gir godt med naturlig lys, og stuen vender ut mot borettslagets rolige fellesarealer.

Kjøkken
Stort og separat kjøkken med god skap- og benkeplass. Kjøkkeninnredningen har glatte fronter, integrert stekeovn, oppvaskmaskin, nisje for kjøleskap, induksjon

koketopp og benkeplate i tre. Det er også opplegg for vaskemaskin.

Soverom
Innbydende soverom med god plass til dobbeltseng og tilhørende nattbord. Fra soverommet er det direkte utgang til leilighetens balkong.

Balkong
Balkong på ca. 3 kvm, montert 2014. Balkongen har god plass til kafébord, stoler og grill, og gir et hyggelig uterom.

Baderom
Flislagt baderom med varmekabler i gulv. Badet ble pusset opp i 2005 i regi av borettslaget. Det er innredet med dusjhjørne med glassdør, servant med underskap og speil. Innredningen ble skiftet i 2026.

**Parkering**
Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter henvendelse. Ordningen er regulert av regler fastsatt av generalforsamlingen og styret.

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

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

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

**Modernisering og påkostninger**
2022-2024: Malt alle rom
2024: Byttet platetopp og vifte på kjøkkenet, benkeplate pusset. Satt inn fliser over kjøkkenbenk.
2026: Skiftet innredning på badet, malt entré. Skiftet alle taklamper. Waterguard byttet. Satt inn komfyrvakt.

BB Elektro Bjørn Bakke AS:
Kjøkken: Monterte ny stikkontakt under overskap.
Monterte ny stikkontakt på høyre vegg.
Monterte ny stikkontakt i skap for belysning.
Remonterte kundens stikkontakt for ventilator, samt omlegging av eksisterende kabel.

Elektriker'n Majorstua:
Skiftet fire taklamper og ny dimmer.
Varsler montert i himling. Brannslukningsapparat i leiligheten. (Pulver, 6 kg. ABC merket).

**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, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Skiftet servant, servantskap og speil. Arbeidet utført av 24T Oslo Rørservice AS september 2026. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet omfattet blant annet nytt sluk, membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Dette ble fornyet i regi av borettslaget i 2005.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Vet ikke, mulig det foreligger hos styret.

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?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Balkonger ble bygget i regi av borettslaget før mitt eierforhold.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Deler av dreneringen ble fornyet i fjor i regi av borettslaget.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja
Foreligger det en samsvarserklæring?
Ja
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: BB Elektro Bjørn Bakke AS: Kjøkken: Monterte ny stikkontakt under overskap. Monterte ny stikkontakt på høyre vegg. Monterte ny stikkontakt i skap for belysning. Remonterte kundens stikkontakt for ventilator, samt omlegging av eksisterende kabel. Installasjon av komfyrvakt og dimmer til taklampe. Bad: montert speil med lys. Elektriker'n Majorstua: Skiftet fire taklamper og ny dimmer. IKT Elektro: Installert ny termometer til bad.

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:

Bunnledningene i blokken ble renset, og noen ble skiftet ut i fjor. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.

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.
Ja
Beskriv: Det har vært tilfeller av rotter i boder tilhørende blokka, men ikke i nr. 19. Dette er tatt hånd om av borettslaget og Pelias.

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei
Eventuell kommentar: Oljetanken som var nedgravd har blitt gravd opp i regi av boretslaget.

**Byggemåte**
BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Utvendig:

Vinduer og takvinduer/takluker/overlys: Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2014.
____

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

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

Ytterdører: Det er en brann- og lydklassifisert entrédør (B30/38db) med kikkhull og Yale kodelås og en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2014.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner:
Påhengsbalkong på ca. 3,3 m² med adkomst fra soverom. Balkongen er nordøstvendt og har impregnerte terrassebord samt rekkverk i svartlakkert stål. Rekkverket er ca. 1,1 meter høyt.

Innvendig:

Etasjeskiller og bærende konstruksjoner: Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Soverom.
8mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue.
14mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

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

TG2
Overflater - gulv
Parketten har stedvis oppsprukket og noe bruksslitasje.
Konsekvens/tiltak: Kan slipes/lakkes ved ønske.

Innvendige dører
Dør fra entré til soverom tar svakt i karm, og baderomsdøren har litt svellling i underkant av dørbladet.
Konsekvens/tiltak: Justering av dør til soverommet anbefales for å forhindre slitasje på dørblad/karm.
Svelling i underkant av dørbladet forkorter levetiden til døren og bør utbedres.

2. Etasje - Bad - Dokumentasjon for våtrom
Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.
Konsekvens/tiltak: Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

2. Etasje - Bad - Overflater, vegger og himling
Det er registrert skruehull i flisene i dusjsonen som er tettet med silikon. Det kan ikke fastslås om skruehullene går gjennom den underliggende membranen, eller om tettingen er tilstrekkelig.
Konsekvens/tiltak: Dersom silikonet løsner eller ikke tetter godt nok, kan vann trenge inn i skruehullene og føre til fuktskader. Tettingen bør kontrolleres jevnlig og fornyes ved behov. Dersom membranen er punktert, må forholdet utbedres med en løsning som sikrer tettesjiktet.

2. Etasje - Bad - Overflater gulv
Det registreres svertesopp i mykfugen i dusjen.
Konsekvens/tiltak: Mykfuge må rengjøres grundig. Dersom ikke svertesoppen går bort ved rengjøring må fugen skiftes ut.

2. Etasje - Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk
Membranens utførelse og type kunne ikke fastslås ved kontroll av sluket eller dørterskelen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på tettesjiktet. Badet er fra 2005, og tettesjiktet antas å være fra samme år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed passert uavhengig av membrantype.
Konsekvens/tiltak: På grunn av alder og manglende dokumentasjon er tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon usikker. Det er ikke registrert tegn til svikt, men risikoen for lekkasje og fuktskader øker med alderen. Tilstanden bør følges jevnlig, og oppgradering av badet må påregnes på sikt.

2. Etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering. For at ventilasjonen skal fungere, må luft både trekkes ut (avtrekk) og slippes inn (tilluft). Hvis det mangler tilluft, får ikke luften sirkulert skikkelig. Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe). Det er ikke fremvist dokumentasjon på godkjenning av tilkobling. Merk: Dersom elektrisk vifte må fjernes vil punktet "ventilasjon" fortsatt vurderes til TG2, da det kun vil være naturlig oppdriftsventilasjon fra rommet. For å oppnå TG1 må tilkobling av elektrisk avtrekksvifte godkjennes av borettslaget.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å etablere tilfredsstillende tilluft, for eksempel ved spalte under dør eller ventil i dør/vegg. Dette vil bidra til bedre ventilasjon og redusere fuktbelastningen i rommet. Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

2. Etasje - Kjøkken - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.
Konsekvens/tiltak: Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Innvendige vannledninger
Vannrør av kobber er plassert skjult over himlingen, noe som gjør tilgangen vanskelig. Inspeksjonsluken har ikke installert drenering for å synliggjøre og håndtere eventuelle lekkasjer fra rørsystemet.

Rørenes alder er ukjent, men de fremstår som eldre. Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.
Konsekvens/tiltak: Det bør installeres drenering eller lekkasjevarsling for å synliggjøre og håndtere eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av dagens løsning er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen og kostbare reparasjoner.

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning, spesielt siden mer enn halvparten av forventet levetid er passert.

Innvendige avløpsrør
-Levetid avløpsrør i plast over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2.
Konsekvens/tiltak: Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer.

TGIU
2. Etasje - Bad - Tilliggende konstruksjoner våtrom
Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Hulltaking er ikke utført da bygningsmessige forhold og konstruksjoner gjør dette fysisk vanskelig eller ikke gjennomførbart.
Konsekvens/tiltak: Konsekvensen er at tilstanden i tilliggende konstruksjoner er usikker, og det kan finnes skjulte feil (f.eks. fukt eller skade).

Varmtvannsbereder/tank
Det er sentral varmtvannsberedning.
Anlegget ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt og er ikke besiktiget.

Helse, miljø og sikkerhet
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Konsekvens/tiltak: Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

**Innbo og løsøre**
Kjøleskap, vaskemaskin og oppvaskmaskin medfølger. Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

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

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

# Energi og oppvarming

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

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

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

**Oppvarming**
Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Nyere radiator på soverommet. Nyere regulatorer på øvrige radiatorer.

**Informasjon om strømforbruk**
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på 2 418 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

# Økonomi

**Felleskostnader**
Kr 6 492,- pr. mnd.
Inkluderer: Sentralfyring, felles forsikring, kommunale avgifter, nedbetaling av fellesgjeld, trappevaks, vaktmestertjeneste, m.m.

Herav:
- Renter og avdrag: kr 917
- Felleskostnader: kr 4 313
- Avdrag IN-lån: kr 756
- Bredbånd (brøkfordelt): kr 368
- Renter IN-lån: kr 138

Ved innfrielse av IN-lånet vil felleskostnadene reduseres til kr 5 598 pr. måned.

**Formuesverdi**
Primærbolig: Kr 1 207 943,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 831 771,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

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

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

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

# Borettslaget

**Om borettslaget**
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 859446582. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune og har 83 boligenheter og 1 andre enheter.

FLYTTING AV KJØKKEN
Det er ikke tillatt å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier, dersom leiligheten har ferdig opplegg for tilkopling av vannrør.

VASKERI
Borettslaget har egent fellesvaskeri som er lokalisert i nr. 17. Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTER
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale med renholdstjeneste med VaskOslo. Renholdet skjer en gang hver uke i oppganger og annet fellesareal.
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale om levering av dørmatter med LekoDørmatter AS. Levering skjer en gang i måneden i alle oppganger.
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale med vaktmestertjeneste med Gårdreform AS gjennom phm partner. Vaktmester utfører vaktmestertjenester ukentlig.

VEDLIKEHOLD
Det vises til årsmelding for rehabilitering/større vedlikehold utført de siste årene. Det er gjennomført rørfornying i 2024/2025, med en kostnadsramme på 2.5 MNOK. På generalforsamling 13.03.24 ble det vedtatt at prosjektet finansieres med en blanding av låneopptak og kapitalinnkreving. Det ble tatt opp lån med 2.2 MNOK i juni 2024, samt innkrevd kapital med kr 300 000 i juli 2024. Det er ikke forventet ytterligere økninger i felleskostnadene som følge av rørprosjektet.

NØKLER, SKILT
Nøkler til felles dører: Bjørn Stallares vei borettslag 11-19 bruke låsesystemet til Defigo.Felles utgangsdører fungerer med brikke og app. Brikker må selv bestilles og registreres på en av tavlene. De kan bestilles via Defigo. For registrering av ny bruker, send mail til styretbsv1119@gmail.com ved innflytting. Postkasseskilt: Bestilles selv. Kan bestilles fra for eksempel Access

Låsspesialisten AS

INNFLYTTINGSGEBYR
Innflytningsgebyr kr 300 til borettslaget ved eierskifter. Faktura sendes sammen med eierskiftegebyr til megler. Brl. har IKKE forkjøpsrett. Parkering følger ikke leil. må fjernes ved flytting. Sentralfyring.

På generalforsamling 26/03/26 ble det vedtatt at borettslaget skal innføre årlig KPI-justering av felleskostnadene. Se mer i protokoll fra generalforsamling 2026.

Rehabilitering og større vedlikehold:
2025: Utskiftning av alle armaturer i oppgangene og teknisk rom.
2025: Utskiftning av alle utvendige armaturer.
2025: Tetting av takvinduer i alle oppganger.
2025: Ny sikkerhetsventil på varmeanlegget.
2025: Byttet rør på utekran.
2025: Vedlikehold på alle stoppekraner innvendig.
2025: Støpt hellene ved inngangspartiene mot veien.
2025: Støpt gulvet i krypkjeller i nr. 11.
2024: Har inngått rammeavtale på skadedyrkontroll med Pelias. Er satt opp innvendig og utvendige feller som forebyggende tiltak.
2024: Har utbedret ledninger til internett og adgangsservice etter rotter spiste på ledningene.
2024: Nytt uttak i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.
2024: Har oppgradert hovedssikringsskapet.
2024: Gjennomført rørfornying av avløpsrør i bakken.
2024: Gjennomført rehabilitert stikkledninger for vann og avløp fra kommunen til blokka.
2024: Fått montert postsone sylinder, og byttet defekt låskasse i fellesvaskeriet.
2024: Har utført reparasjon og service i vaskeriet, Jako byttet støtdemper på én av vaskemaskinene.
2024: Det er utført halvårskontrolle av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.
2023: Bytte av ventiler for å øke hastighet på varmtvann til leilighetene, spesielt nr 17 og nr 19.
2023: Isolering av varmerør i kjeller.
2023: Det er utført to halvårskontroller av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.
2023: Sjekk av synkeskader i borettslag, utført av Pentex.
2023: Filming av avløpsrør, utført av Pentex.
2023: Oppgradering av Defigo's skjermer og system ved ytterdører.
2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.
2023: Alle inngangsdører inspisert av Certego for å avdekke årsaker til problemer med inngangsdørene (ved værskifte går ikke alle inngangsdører helt inn til). Fasade Consult som monterte inngangsdører har justert alle dørene (dvs. hengsler) for å løse problemene.
2022: Maling av alle oppganger, nytt gulv i nr 19, ny bekkalokk i bakgården, oppgradert internett.
2020: Rehabilitering av rør tilkoblet radiatorer, montering av nye automatiske ventiler/termostater, og ferdigstilt felles sykkelbod innendørs.

Styreleder opplyser den 29. september:

Det er planlagt vedlikeholdsprosjekt på fasade samt utbedring etter brannteknisk tilstandsanalyse. Dette vil tas opp på generalforsamling.

Det er observert rotter i bodområdet og vaskerom, dette er utbedret.

**Forretningsfører**
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

**Forkjøpsrett**
Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

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

**Informasjon om fellesgjeld**
Kr 176 597,-pr. 23.09.2026

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 23.09.2026: 1 372 091
Andel av saldo: 30 454
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.08.2029 )

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 271
Saldo per 23.09.2026: 10 327 961
Andel av saldo: 146 143
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.03.2049 )

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12128567478. For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober.
Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning.

Borettslaget har per i dag ikke en sikringsordning som dekker tap ved manglende innbetaling av felleskostnader. Det betyr at dersom en andelseier ikke betaler sine felleskostnader, må borettslaget selv dekke det manglende beløpet.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

**Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger**
Regnskap og budsjett er vedlagt i salgsoppgaven.

**Vedtekter og husordensregler**
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

**Beboernes forpliktelser og dugnader**
Dugnad må påregnes.

**Dyrehold**
Husdyr tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Husdyr må søkes på forhånd og godkjennes av styret.

**Borettslagets forsikring**
Protector Forsikring ASA
Polisenr. 3160689

# Tomt

**Beskrivelse av tomt**
Tomtestørrelse: 1 894 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

# Områdebeskrivelse

**Beskrivelse av nærområdet**
Her bor du med bylivet innen rekkevidde, samtidig som du har grønne parker og fredelige omgivelser rett utenfor døren. Boligen ligger svært sentralt, men likevel skjermet, og gir deg den perfekte kombinasjonen av urbant tilbud og rolige nabolagskvaliteter.

I nærområdet finner du et stort utvalg av butikker og servicetilbud. Carl Berner Passasjen ligger bare noen minutter unna, med blant annet apotek, vinmonopol og blomsterbutikk. Det finnes også et bredt utvalg av restauranter og take-away i området - enten du foretrekker sushi, indisk, kinesisk eller en klassisk pizza. Rema 1000, Bunnpris Kiwi, og Coop Mega ligger også i umiddelbar nærhet.

Det er kort vei til populære Carls, et samlingspunkt med kafé, restaurant, vinbar, uteservering og rom for ulike arrangementer, perfekt for alt fra en kaffe med venner til større events.

Flere av byens mest populære grøntområder ligger innen komfortabel gangavstand. Torshovdalen ligger rett ved, og Ola Narr, Botanisk hage og Tøyenparken byr på flotte muligheter for rekreasjon, piknik og trening. Akerselva gir også gode turmuligheter året rundt. I tillegg er det en kort spasertur til Rodeløkkens kolonihager, et idyllisk område hvor du kan spasere blant små hager og sjarmerende kolonihus.

For den som ønsker treningsfasiliteter i nærområdet, finnes både SATS, Fresh Fitness og Mudo Gym i kort avstand, og nye Tøyenbadet gir gode svømme og badeopplevelser hele året.

Kollektivtilbudet i området er svært godt, med både buss, trikk og T-bane rett i nærheten. Du har enkel tilgang til linjer som 17, 21, 28, 30, 31, 33 og, 57- og 31-bussen går døgnet rundt. Dette gir rask forbindelse til sentrum, BI, UiO, og ikke minst til markaområdene Østmarka og Nordmarka for tur- og skimuligheter.

Alt ligger til rette for et behagelig og praktisk hverdagsliv. Med kort vei til både parker, servicetilbud og et rikt kulturliv, er dette et område som passer for deg som ønsker å bo sentralt, men fortsatt verdsetter grønne omgivelser og et hyggelig nærmiljø.

# Offentlige forhold

**Ferdigattest/brukstillatelse**
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 1936.

Det foreligger ferdigattest for rehabilitering av bad og stigere datert 2006, og for utskifting av balkonger datert 2015.

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

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

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

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får

betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

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

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

Pågående byggesaker i nærheten:

Bjørn Stallares vei 19 - bytte vindu med balkongdør - H0502
Saksnummer: 202607711

Sinsenterrassen 23, 25 og 27 - utskifting av inngangsdører
Saksnummer: 202601227

Sinsenterrassen 23-25-27 - oppføring av nytt avfallsskur
Saksnummer: 202508416

Sinsenterrassen 18 - endring av bygg - utvendig - Fasade
Saksnummer: 202606009

Mailundveien 23 - bruksendring av bygg fra kontor til studentboliger
Saksnummer: 202604789

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

301/83/148:
04.10.1935 - Dokumentnr: 909770 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

03.06.1936 - Dokumentnr: 6275 - Best. om vann/kloakkledn.
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Gjelder denne registerenheten med flere

28.06.1935 - Dokumentnr: 900597 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:123

24.06.1939 - Dokumentnr: 9075 - Registrering av grunn
Utskilt fra denne matrikkelenhet:
Knr:0301 Gnr:83 Bnr:270
EIENDOMMEN ER GATEGRUNN

**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.

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

Eiendommen er vernet etter plan og bygningsloven.

For eiendommer som er regulert til bevaring, vil det være et begrenset handlingsrom for hva som kan tillates av endringer på eiendommen. Etter plan- og bygningsloven § 12-7 nr. 6 gis kommunen adgang til å «Sikre verneverdier i bygninger og andre kulturminner, og kulturmiljøer, herunder vern av fasade, materialbruk og interiør». Reguleringsbestemmelsene gir nærmere angivelse av hvilke arbeider som tillates på eiendommen.

Interessenter oppfordres til å ta en nøye gjennomgang av aktuelle bestemmelser for eiendommen før bud inngis.

Eiendommen er en del av Sinsenbyen og berøres av hensynssone H570 bevaring kulturmiljø. Formålet er å sikre varig vern av området som et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950-tallet. For bygninger innenfor hensynssonen gjelder strenge restriksjoner. I henhold til reguleringsbestemmelsene er det ikke tillatt å rive, til- eller påbygge eksisterende bygninger. Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller tilbakeføres til opprinnelig/eldre utførelse. Ved vedlikehold og reparasjon skal opprinnelige materialer og bygningsdeler bevares. Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes.

## Øvrige kjøpsforhold

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

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

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

**Overtagelse**
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

**Sentrale lover**
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten

ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

# Om oppdraget

**Meglers vederlag**
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum – estimert til kr. 47 665,-
Gebyr utlegg faktura kr. 1 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 500,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Markedspakke med salgsoppgave kr. 26 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar per stk. (Privatvisninger og overtakelse gratis). kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 382,-
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 5 125,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 10 000,-

Samlet skal selger betale kr. 140 197,- 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 12. oktober 2026

**Ansvarlig megler**
Magnus Moestue, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93876619

**Megler 2**
Arber Behrami, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 95801487

**Meglerforetaket**
Nordvik Bislett

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

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

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

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). Bislett Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

# Bjørn Stallares vei 19

Nabolaget Sinsen - vurdert av 272 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## Skoler

| | |
|---|---|
| **Sinsen skole (1-7 kl.)**<br>603 elever, 30 klasser | **5 min**<br>0.4 km |
| **Akademiet realfagsskole Oslo (...**<br>160 elever, 12 klasser | **11 min**<br>0.9 km |
| **Nordpolen skole (1-10 kl.)**<br>614 elever, 34 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Frydenberg skole (8-10 kl.)**<br>498 elever, 30 klasser | **12 min**<br>1 km |
| **Wang Ung Oslo (8-10 kl.)**<br>380 elever, 13 klasser | **15 min**<br>1.2 km |
| **Foss videregående skole**<br>600 elever, 20 klasser | **21 min**<br>1.8 km |
| **Kuben videregående skole** | **5 min** |

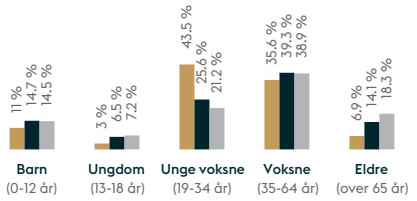
## Offentlig transport

| | |
|---|---|
| **Rosenhoff**<br>Totalt 7 ulike linjer | **4 min**<br>0.3 km |
| **Rosenhoff**<br>Linje 17 | **4 min**<br>0.4 km |
| **Sinsen**<br>Linje 4, 5 | **12 min**<br>0.8 km |
| **Grefsen stasjon**<br>Linje RE30, R31 | **15 min**<br>1.2 km |
| **Oslo S**<br>Totalt 24 ulike linjer | **10 min**<br>3.5 km |

## Barnehager

| | |
|---|---|
| **Sinsen barnehage (1-6 år)**<br>131 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Dynekilen barnehage (1-5 år)**<br>132 barn | **5 min**<br>0.4 km |
| **Lørensvingen barnehage (1-5 år...**<br>61 barn | **7 min**<br>0.5 km |

## Aldersfordeling




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sinsen | 3 127 | 1 847 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

## Primære transportmidler

- Trikk
- Egen bil
- Buss

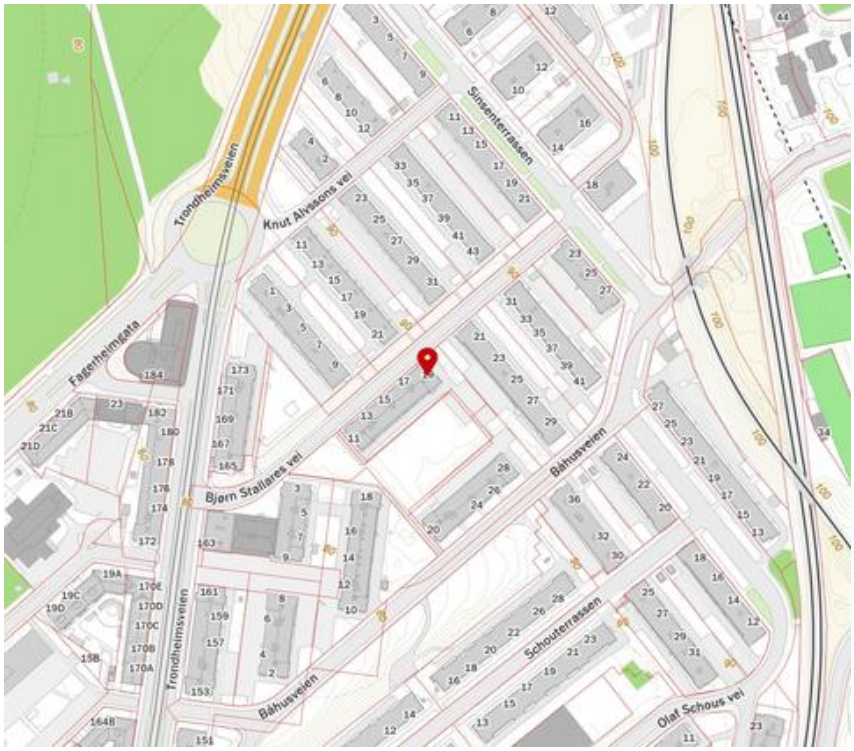
## Sport

| | |
|---|---|
| Sinsenparken | 4 min |
| Rosenhoff | 5 min |
| Fresh Fitness Sinsen | 5 min |
| SATS Carl Berner | 6 min |

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Bjørn Stallares vei 19 , 0574 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 148

Andelsnummer 73

**Sum areal alle bygg: BRA: 51 m² BRA-i: 47 m²**




**Befaringsdato:** 23.09.2026 **Rapportdato:** 09.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22342-1642 **Eiendomsverdi ref nr:** WB4624

**Foretak:** Holtet takst AS **Takstingeniør:** Halvor Tobias Holtet

HOLTET TAKST

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

## Holtet Takst AS

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

Selskapet tilbyr:

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

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



**Rapportansvarlig**

Halvor Tobias Holtet

post@holtettakst.no
906 14 145

NITO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

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



## Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

## Når du kjøper en brukt bolig

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

## Vurdering mot byggeregler

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

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

**BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ**

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

# 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 faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

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.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Takstobjektet er en 2-roms andels-leilighet. Leiligheten ligger i byggets 2. etasje. Det er felles adkomst fra hovedinngang med trapp. Det er installert callinganlegg med stemmekommunikasjon.

Det medfølger en kjellerbod på ca 4 kvm.

Leiligheten har et bruksareal på totalt 47 m². Planløsningen består av entré/gang, bad, kjøkken, soverom og stue.
Leiligheten har en balkong på 3 kvm med adkomst fra soverom

Leiligheten fremstår i god stand, og de fleste avvikene knyttes til forventet levetid og forskriftskrav. Rapporten må leses i sin helhet.

**Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939**

UTVENDIG Gå til side

Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2014.
Det er en brann- og lydklassifisert entrédør (B30/38db) med kikkhull og Yale kodelås og en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2014.

Påhengsbalkong på ca. 3,3 m² med adkomst fra soverom.
Balkongen er nordøstvendt og har impregnerte terrassebord samt rekkverk i svartlakkert stål. Rekkverket er ca. 1,1 meter høyt.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: 3-stavs parkett i alle rom utenom bad som har fliser.
Vegger: Malte, slette overflater, flis på bad.
Tak: Tapetserte/malte overflater.

Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendige dører er malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Badet ble pusset opp i 2005 i regi av borettslaget. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er flislagt og himlingen er av sparklet/malt gips. Badet har vegghengt servant med underskap, overhengende speilskap, dusjveger og håndholdt armatur, gulvstående toalett og opplegg/plass til vaskemaskin.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre.
Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vaskemaskin, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør.
Det er avløpsrør i plast.

Ventilasjon: Oppdriftsventiler på kjøkken og bad. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduene.

Det er sentral varmtvannsberedning.
Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Nyere radiator på soverommet. Nyere regulatorer på øvrige radiatorer.

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

_____

BB Elektro Bjørn Bakke AS:
Kjøkken: Monterte ny stikkontakt under overskap.
Monterte ny stikkontakt på høyre vegg.
Monterte ny stikkontakt i skap for belysning.
Remonterte kundens stikkontakt for ventilator, samt omlegging av eksisterende kabel.

Elektriker'n Majorstua:
Skiftet fire taklamper og ny dimmer.
Varsler montert i himling. Brannslukningsapparat i leiligheten. (Pulver, 6 kg. ABC merket).

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

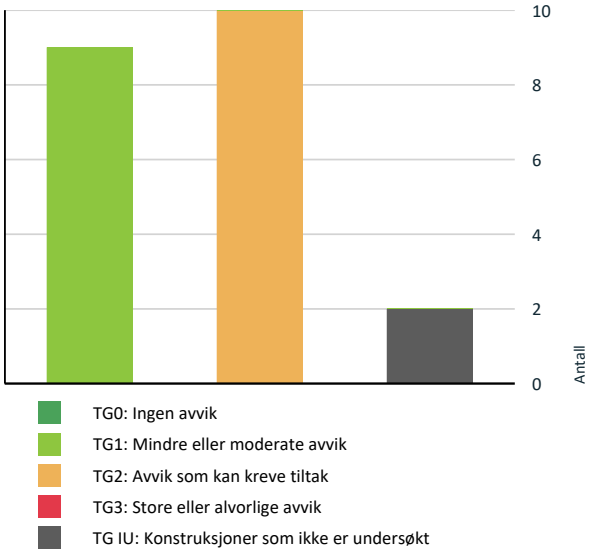
**Lovlighet** Gå til side

**Boligbygg med flere boenheter**

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

# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader




Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

**TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**

- **Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom** Gå til side

**TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**

- **Innvendig > Overflater - gulv** Gå til side
- **Innvendig > Innvendige dører** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger** Gå til side
- **Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør** Gå til side
- **Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Dokumentasjon for våtrom** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk** Gå til side
- **Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon** Gå til side

**HELSE, MILJØ OG SIKKERHET**

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

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Gå til side

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**
1939

**Kommentar**
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

**Anvendelse**
Leiligheten benyttes som bolig og er godkjent for varig opphold. Bruken er i samsvar med byggets formål og gjeldende regulering.

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

**Vedlikehold**
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.
Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

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

**Tilbygg / modernisering**

| | | |
|---|---|---|
| 2024 | Modernisering | Satt inn fliser over kjøkkenbenk<br>Pusset og oljet benkeplate<br>Ventilator og induksjonstopp nytt |
| 2026 | Modernisering | Waterguard byttet<br>Malt overflater<br>Komfyrvakt montert<br>Nytt servantinnredning og speil |

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

**Beskrivelse**
Vinduer med trerammer-/karmer og 3-lags isoler-/energiglass fra 2014.

---

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

---

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

# Tilstandsrapport

## TG 1 Ytterdører

**Beskrivelse**

Det er en brann- og lydklassifisert entrédør (B30/38db) med kikkhull og Yale kodelås og en malt 2-fløyet balkongdør i tre med 3-lags glass fra 2014.

## TG 1 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

**Beskrivelse**

Påhengsbalkong på ca. 3,3 m² med adkomst fra soverom. Balkongen er nordøstvendt og har impregnerte terrassebord samt rekkverk i svartlakkert stål. Rekkverket er ca. 1,1 meter høyt.

## Byggemåte

**Beskrivelse**

Fundamentert med støpt såle på antatt fast grunn. Hovedbærekonstruksjon i betong med pussede og malte fasader. Flatt tak, antatt tekket med papp.

Utvendige konstruksjoner er en del av sameiets vedlikeholdsplikt gis ikke tilstandsgrad, men er kommentert for opplysning.

# INNVENDIG

## TG 2 Overflater - gulv

**Beskrivelse**

Gulv: 3-stavs parkett i alle rom utenom bad som har fliser.

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

**Vurdering av avvik:**
• Parketten har stedvis oppsprukket og noe bruksslitasje.

**Konsekvens/tiltak**
• Kan slipes/lakkes ved ønske.



Område på kjøkken med oppsprukket parkett.

## TG 1 Overflater - vegger og himlinger

**Beskrivelse**

Vegger: Malte, slette overflater, flis på bad.

Tak: Tapetserte/malte overflater.

# Tilstandsrapport

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

## TG 1 Etasjeskiller og bærende konstruksjoner

**Beskrivelse**

Etasjeskiller er av betongdekke.

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

Soverom.
8mm fra hjørne til hjørne.
6mm innenfor 2 meter.

Stue.
14mm fra hjørne til hjørne.
9mm innenfor 2 meter.

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

## Radon

**Beskrivelse**

Radon er ikke en del av forskriftens minimumskrav til undersøkelse i tilstandsrapport. Det er ikke foretatt radonmåling i forbindelse med denne rapporten, og forholdet er ikke vurdert. Eventuelle opplysninger om radon baserer seg på informasjon fra eier eller tilgjengelig dokumentasjon.

**Vurdering av avvik:**
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

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

## TG 2 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innvendige dører er malte glatte dører.

**Vurdering av avvik:**
• Dør fra entré til soverom tar svakt i karm, og baderomsdøren har litt svellling i underkant av dørbladet.

**Konsekvens/tiltak**
• Justering av dør til soverommet anbefales for å forhindre slitasje på dørblad/karm.
Svelling i underkant av dørbladet forkorter levetiden til døren og bør utbedres.

# VÅTROM

## 2. ETASJE > BAD

### Generell

**Beskrivelse**

Badet ble pusset opp i 2005 i regi av borettslaget. Det er flislagt gulv med elektriske varmekabler. Vegger er flislagt og himlingen er av sparklet/malt gips. Badet har vegghengt servant med underskap, overhengende speilskap, dusjveger og håndholdt armatur, gulvstående toalett og opplegg/plass til vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Dokumentasjon for våtrom

**Beskrivelse**

Det er ikke fremvist dokumentasjon på våtrommet.

**Vurdering av avvik:**

• Det foreligger ikke dokumentert utførelse av vanntett sjikt.

**Konsekvens/tiltak**

• Uten dokumentasjon vet man ikke om membran er korrekt utført eller om sluk, overganger og gjennomføringer er tette.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater, vegger og himling

**Beskrivelse**

Våtrommet har flis på vegg og malt innvendig tak.

**Vurdering av avvik:**

• Det er registrert skruehull i flisene i dusjsonen som er tettet med silikon. Det kan ikke fastslås om skruehullene går gjennom den underliggende membranen, eller om tettingen er tilstrekkelig.

**Konsekvens/tiltak**

• Dersom silikonet løsner eller ikke tetter godt nok, kan vann trenge inn i skruehullene og føre til fuktskader. Tettingen bør kontrolleres jevnlig og fornyes ved behov. Dersom membranen er punktert, må forholdet utbedres med en løsning som sikrer tettesjiktet.



Silikonerte skruehull i dusjsonen. Det registreres også overfladiske riss i glasuren på flisene fra ett av hullene.

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Overflater gulv

**Beskrivelse**

Våtrommet har flislagt gulv med elektriske varmekabler.

**Vurdering av avvik:**

• Det registreres svertesopp i mykfugen i dusjen.

**Konsekvens/tiltak**

• Mykfuge må rengjøres grundig. Dersom ikke svertesoppen går bort ved rengjøring må fugen skiftes ut.

# Tilstandsrapport



Høyde ved sluk



Høyde ved dørterskel



Svertesopp i mykfuge



Svertesopp i mykfuge

## 2. ETASJE > BAD

### TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

**Beskrivelse**

Det er plastsluk med klemring. Membran/tettesjikt kunne ikke konstateres ved kontroll av sluket, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Oppbygningen er derfor ukjent.

**Vurdering av avvik:**

• Membranens utførelse og type kunne ikke fastslås ved kontroll av sluket eller dørterskelen. Det foreligger heller ingen dokumentasjon på tettesjiktet. Badet er fra 2005, og tettesjiktet antas å være fra samme år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er dermed passert uavhengig av membrantype.

**Konsekvens/tiltak**

• På grunn av alder og manglende dokumentasjon er tettesjiktets gjenværende levetid og funksjon usikker. Det er ikke registrert tegn til svikt, men risikoen for lekkasje og fuktskader øker med alderen. Tilstanden bør følges jevnlig, og oppgradering av badet må påregnes på sikt.



## 2. ETASJE > BAD

### TG 1 Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, overhengende speil, gulvstående toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

# Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

## TG 2 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Våtrommet har avtrekksventilasjon.

**Vurdering av avvik:**

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

• Det er montert avtrekksvifter i boligen der dette er tilkoblet felles oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon) (avtrekkskanal/sjakt/pipe). Det er ikke fremvist dokumentasjon på godkjenning av tilkobling.

• Merk: Dersom elektrisk vifte må fjernes vil punktet "ventilasjon" fortsatt vurderes til TG2, da det kun vil være naturlig oppdriftsventilasjon fra rommet. For å oppnå TG1 må tilkobling av elektrisk avtrekksvifte godkjennes av borettslaget.

**Konsekvens/tiltak**

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

• Det anbefales å avklare forholdet med boligselskapet og vurdere å fjerne eller tilpasse installasjonen i henhold til godkjente løsninger. Ventilasjonen bør utformes slik at den ikke påvirker felles anlegg negativt og er i tråd med gjeldende regler og anbefalinger.

2. ETASJE > BAD

## TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i heltre. Hvitevarer og annet utstyr omfatter kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, induksjonstopp, stekeovn, vaskemaskin, oppvaskkum av stål og vannstoppsystem.

2. ETASJE > KJØKKEN

## TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenet har kullfilterventilator over kokesonen.

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

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

# Tilstandsrapport

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Innvendige vannledninger

**Beskrivelse**

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

**Vurdering av avvik:**

• Vannrør av kobber er plassert skjult over himlingen, noe som gjør tilgangen vanskelig. Inspeksjonsluken har ikke installert drenering for å synliggjøre og håndtere eventuelle lekkasjer fra rørsystemet.

Rørenes alder er ukjent, men de fremstår som eldre. Det vurderes at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert.

**Konsekvens/tiltak**

• Det bør installeres drenering eller lekkasjevarsling for å synliggjøre og håndtere eventuelle lekkasjer.

Konsekvensen av dagens løsning er at lekkasjer kan forbli uoppdaget over tid, noe som øker risikoen for skjulte vannskader i konstruksjonen og kostbare reparasjoner.

Det anbefales å følge med på tilstanden til vannrørene og vurdere utskiftning, spesielt siden mer enn halvparten av forventet levetid er passert.



Stoppekraner er plassert over himlingen på bad.

### TG 2 Innvendige avløpsrør

**Beskrivelse**

Det er avløpsrør i plast.

———

Vurderingen gjelder kun rør og installasjoner som tilhører den aktuelle leiligheten. Felles vann- og avløpsstammer i bygget er ikke vurdert.

**Vurdering av avvik:**

• -Levetid avløpsrør i plast over 25 år- «mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt»= TG2

**Konsekvens/tiltak**

• Selv om det per i dag ikke er behov for utbedringstiltak, siden anlegget fungerer som forventet, innebærer anleggets alder en økt risiko for at skader kan oppstå plutselig. Eldre anlegg har en større sannsynlighet for korrosjon, slitasje eller lekkasjer.

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Avtrekksventiler på badet. Ventilator på kjøkkenet med kullfilter. Spalteventiler i vinduene. Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

### TG IU Varmtvannsbereder/tank

**Beskrivelse**

# Tilstandsrapport

Det er sentral varmtvannsberedning.
Anlegget ligger under borettslagets vedlikeholdsplikt og er ikke besiktiget.

## TG 1 Vannbåren varme (radiator og gulvvarme)

**Beskrivelse**

Vannbåren varme i radiatorer med forsyning av varmtvann fra fjernvarmeanlegg.
Nyere radiator på soverommet. Nyere regulatorer på øvrige radiatorer.

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

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

Sikringsskap plassert i felles trappeoppgang, utstyrt med automatsikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

———

Elanlegget er ikke tilstandsvurdert i henhold til NS 3600:2025 og er kun beskrevet. For vurdering av elanleggets tilstand må det innhentes el-tilsynsrapport fra autorisert elektroinstallatør.

———

BB Elektro Bjørn Bakke AS:
Kjøkken: Monterte ny stikkontakt under overskap.
Monterte ny stikkontakt på høyre vegg.
Monterte ny stikkontakt i skap for belysning.
Remonterte kundens stikkontakt for ventilator, samt omlegging av eksisterende kabel.

Elektriker'n Majorstua:
Skiftet fire taklamper og ny dimmer.



Sikringsskap med vippe-sikringer, automatisk måler og kursfortegnelse.

## Branntekniske forhold

**Beskrivelse**

Varsler montert i himling. Brannslukningsapparat i leiligheten. (Pulver, 6 kg. ABC merket).

# Tilstandsrapport

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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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

# 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

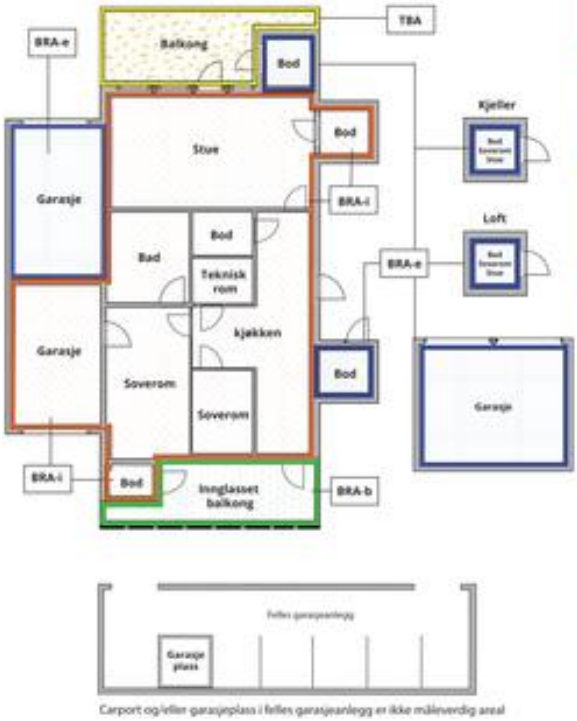
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 2. Etasje | 47 | | | 47 | 3 |
| Kjeller | | 4 | | 4 | |
| **SUM** | **47** | **4** | | | **3** |
| **SUM BRA** | **51** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 2. Etasje | Stue, kjøkken, bad, entré, soverom | | |
| Kjeller | | Kjellerbod | |

### Lovlighet

**Byggetegninger**

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

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se kommentarer under «tilbygg/modernisering».

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 23.9.2026 | Halvor Tobias Holtet | Takstingeniør |
| | Inga Kroken | Kunde |

## Matrikkeldata

| Kommune | gnr. | bnr. | fnr. | snr. | Areal | Kilde | Eieforhold |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 301 OSLO | 83 | 148 | | 0 | 1894.6 m² | BEREGNET AREAL (Ambita) | Ikke relevant |

**Adresse**
Bjørn Stallares vei 19

**Hjemmelshaver**
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

## Andelsobjekt

| Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|
| 859446582 | | | Kroken Inga |

## Innskudd, pålydende mm

**Andelsnummer**
73

## Eiendomsopplysninger

**Beliggenhet**

Eiendommen har en sentral beliggenhet på Rosenhoff/Sinsen, med kort vei til Carl Berners plass. Området har et godt utvalg av dagligvarebutikker, servicetilbud, treningssentre og grøntområder. Det er gode kollektivforbindelser med buss, trikk og T-bane i nærområdet.

**Adkomstvei**

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

**Tilknytning vann**

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

**Tinglyste/andre forhold**

Kommunen har legalpant som sikkerhet for betaling av kommunale avgifter. Legalpant er pant som følger av loven, og som ikke tinglyses. Legalpant følger derfor eiendommen ved salg. På eiendommen kan det være tinglyst erklæringer om som feks rett for kommunen å vedlikeholde rørsystemer for vann-og kloakk. Disse erklæringene vil følge eiendommen ved salg.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Plantegninger | 17.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Ordrebekreftelse | | | Fremvist | | Nei |
| Kommunalinformasjon | 23.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsførerinfo | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |
| Egenerklæringsskjema | 30.09.2026 | | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 09.10.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Forutsetninger**

**Struktur og referansenivå**

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

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

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

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

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

**Utgangspunktet for undersøkelse - referansenivå**

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

**Undersøkelsesnivå og befaring**

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

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

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

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

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

**Tilleggsundersøkelser**

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

**Areal**

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

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

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

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

# 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**
8. okt. 2026

**Oppdragsnummer**
36-0318/26

## Om eierskapet

**Gateadresse til salgsobjekt**
Bjørn Stallares vei 19, 0574 OSLO

**Meglerfirma**
Nordvik Bislett

**Selgere**
Inga Kroken

**Er salget en del av næringsvirksomhet innen eiendom?**
Nei

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

**Selges eiendommen på vegne av noen andre?**
Nei

**Selges eiendommen som et dødsbo?**
Nei

**Har du kjennskap til eiendommen?**
Ja

**Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?**
Ja

**Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?**
Ja, forsikret via borettslag eller sameie

## Utført arbeid

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Skiftet servant, servantskap og speil. Arbeidet utført av 24T Oslo Rørservice AS september 2026. Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Arbeidet omfattet blant annet nytt sluk, membraner, elektrisk gulvvarme, fliser og sanitærutstyr.

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Dette ble fornyet i regi av borettslaget i 2005

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Vet ikke, mulig det foreligger hos styret.

---

**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?**

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Balkonger ble bygget i regi av borettslaget før mitt eierforhold.

---

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

Ja, faglært

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** Deler av dreneringen ble fornyet i fjor i regi av borettslaget.

---

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

Ja

**Foreligger det en samsvarserklæring?**

Ja

**Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet:** BB Elektro Bjørn Bakke AS: Kjøkken: Monterte ny stikkontakt under overskap. Monterte ny stikkontakt på høyre vegg. Monterte ny stikkontakt i skap for belysning. Remonterte kundens stikkontakt for ventilator, samt omlegging av eksisterende kabel. Installasjon av komfyrvakt og dimmer til taklampe. Bad: montert speil med lys. Elektriker'n Majorstua: Skiftet fire taklamper og ny dimmer. IKT Elektro: Installert ny termometer til bad.

---

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

Nei

---

**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:** Bunnledningene i blokken ble renset, og noen ble skiftet ut i fjor. Arbeidet ble utført i regi av borettslaget.

---

**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?**

Nei

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

Nei

## Feil og mangler

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

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.**

Ja

**Beskriv:** Det har vært tilfeller av rotter i boder tilhørende blokka, men ikke i nr. 19. Dette er tatt hånd om av borettslaget og Pelias.

---

**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?**

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

**Eventuell kommentar:** Oljetanken som var nedgravd har blitt gravd opp i regi av boretslaget.

---

**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: 36-0318/26**

# ENERGIATTEST

ENOVA

| | |
|---|---|
| Adresse | Bjørn stallares vei 19 |
| Postnr | 0574 |
| Sted | Oslo |
| Andels-/leilighetsnr. | 72 / 113/10003 |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 148 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | 0 |
| Bygn. nr. | |
| Bolignr. | h0202 |
| Merkenr. | A2020-1182942 |
| Dato | 23.09.2020 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Nikolai Bugge |

Energiattesten er bekreftet og offisiell. Bygningens identitet er ikke bekreftet fra Matrikkelen

**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.energimerking.no**

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1938 |
| **Bygningsmateriale:** | Mur/tegl |
| **BRA:** | 49 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Elektrisitet<br>Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |
| **Detaljering varmesystem:** | Elektriske ovner og/eller varmekabler |



## Om grunnlaget for energiattesten

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

## *Om energimerkeordningen*

*Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031)*

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

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

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.**

**Tiltaksliste:** Vedlegg til energiattesten

**Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)**

Adresse: Bjørn stallares vei 19
Postnr/Sted: 0574 Oslo
Leilighetsnummer: 113/10003
Bolignr: h0202
Dato: 23.09.2020 19:54:16
Energimerkenummer: A2020-1182942
Ansvarlig for energiattesten:
Energimerking er utført av: Nikolai Bugge

Gnr: 83
Bnr: 148
Seksjonsnr:
Festenr: 0
Bygnnr:

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Montere tetningslister

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

### Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

### Tiltak 4: Utskifting av vindu

Gammelt vindu som isolerer dårlig skiftes ut med nytt vindu. Det anbefales en U-verdi på 1,2 W/m2K eller lavere (medregnet karm og ramme).

### Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

## Tiltak på luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på elektriske anlegg

### Tiltak 8: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 9: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 10: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

### Tiltak 11: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 12: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst. Leverandør avleser årlig (eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

## Brukertiltak

### Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

### Tips 2: Luft kort og effektivt

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

### Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

### Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

### Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

### Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

### Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

**Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

**generalforsamling 2026**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Torsdag 26.03.2026, kl 17:00

Sted: Digitalt på Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styretbsv1119@gmail.com i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 torsdag 26.03.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

## Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

**Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:
https://teams.microsoft.com/meet/334718054057 29?p=F5eb3gri49n8yDvwbU

Møte-ID:
334 718 054 057 29
Passord:
Hn9Y5K9L

Ved bruk av mobiltelefon må Teams-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

**Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

# Generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Torsdag 26.03.2026, kl 17:00
Digitalt på Teams

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2025

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Hva saken gjelder**

I tråd med vanlig praksis i borettslag skal generalforsamlingen fastsette godtgjørelsen til styret for det siste året. Styrehonoraret skal reflektere arbeidsmengde, ansvar og tidsbruk knyttet til styreverv og den løpende driften av borettslaget.

**Bakgrunn for forslaget**

Styret har det overordnede ansvaret for forvaltning, økonomi, vedlikehold og oppfølging av borettslagets løpende saker. Dette innebærer et betydelig ansvar og et bredt spekter av oppgaver gjennom året. På bakgrunn av dette foreslås det at generalforsamlingen fastsetter årets styrehonorar i tråd med nivået som er foreslått under.

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000. |
| **Styrets innstilling:** | Styret anbefaler at generalforsamlingen fastsetter styrehonoraret til kr 250000 for perioden. Dette vurderes som et passende nivå basert på arbeidsmengde, ansvar og omfanget av oppgaver som har ligget til styret det siste året. |

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om styrets arbeid det siste året

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene

**Hva saken gjelder**

Styret foreslår en revisjon av borettslagets husordensregler for å sikre at regelverket er oppdatert, tydelig og bedre tilpasset dagens behov i borettslaget.Bakgrunn for forslagetDagens husordensregler har enkelte punkter som er generelle, ufullstendige eller som ikke gir styret tilstrekkelig grunnlag for tydelig og konsekvent håndheving. Styret har derfor gjennomgått regelverket med mål om å:Løfte kvaliteten på husordensreglene, slik at de er mer dekkende og presise.Spisse og tydeliggjøre eksisterende regler, særlig der det i dag er uklarheter.Utarbeide mer utfyllende og konkrete bestemmelser, slik at både beboere og styret har klare rammer å forholde seg til.Et tydelig og oppdatert regelverk bidrar til forutsigbarhet, trygghet og et godt bomiljø for alle beboere.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen vedtar styrets forslag til reviderte husordensregler for borettslaget.

**Styrets innstilling:** Styret foreslår at generalforsamlingen vedtar nye, reviderte husordensregler i tråd med vedlagte forslag. Reglene er utarbeidet med mål om å være:

Praktiske og relevante for beboernes hverdag
Juridisk tydelige og enkle å håndheve
I tråd med alminnelig praksis i borettslag
Forslaget til nye husordensregler følger som vedlegg til innkallingen.

### 5.2 Forslag fra styret om å innføre årlig KPI-justering av felleskostnadene

**Hva saken gjelder**

Styret foreslår å innføre en ordning der felleskostnadene justeres årlig i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Formålet er å sikre at borettslagets inntekter følger prisutviklingen på varer og tjenester, slik at vi kan opprettholde forsvarlig drift og nødvendige vedlikeholdstiltak uten å måtte gjøre uforutsigbare og store enkeltøkninger.

**Bakgrunn for forslaget**

Prisene på de fleste tjenestene borettslaget kjøper – som forsikring, strøm, renhold, vedlikehold og andre driftskostnader – har økt betydelig de siste årene. KPI er det offisielle målet på prisvekst i Norge og viser en klar og vedvarende økning:

- **KPI steg 3,6 % fra januar 2025 til januar 2026**, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB).
- **Kjerneinflasjonen (KPI-JAE)**, som særlig viser prisvekst på tjenester, økte **3,4 %** i samme periode.
- SSBs tall viser også at prisene på tjenester – som ofte utgjør en stor del av borettslagets kostnader – har økt med **4,1 %** siste 12 måneder.

Denne prisutviklingen gjør at borettslagets driftskostnader øker fra år til år. Uten en mekanisme som justerer felleskostnadene jevnt og forutsigbart, risikerer vi at nødvendige vedlikeholdsprosjekter må utsettes, eller at generalforsamlingen må fatte

større enkeltvedtak om økninger med kort varsel.

En årlig KPI-justering vil:

- sikre at inntektene holder tritt med kostnadsnivået,
- gi forutsigbarhet for både beboere og styret,
- redusere behovet for store, plutselige økninger,
- gi bedre langsiktig økonomisk planlegging.

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Generalforsamlingen vedtar å innføre årlig justering av felleskostnadene basert på endringen i konsumprisindeksen (KPI) for foregående kalenderår. Justeringen gjennomføres hvert år i februar, med virkning fra og med den månedens innbetalinger. |
| **Styrets innstilling:** | Styret anbefaler å vedta forslaget. Den generelle prisveksten gjør det nødvendig å tilpasse felleskostnadene jevnlig slik at borettslaget kan opprettholde god drift og videreføre planlagt vedlikehold. Årlig KPI-justering anses som en ryddig, forutsigbar og økonomisk ansvarlig løsning for både borettslaget og beboerne. |

### 5.3 Forslag fra andelseier om å skifte ut ytterdører til samtlige leiligheter

**Innmeldt forslag**

"Hei,

Uten at jeg kjenner økonmien til borettslaget, og om dette er mulig å gjenommføre.
Ønsker jeg å foreslå utskifting av dører inn til leilighetene.
Nåværende dører er gamle og slitne, de dekker ikke tilstrekkelig lydkrav eller brannkrav i henhold til ny standard."

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Generalforsamlingen tar stilling til forslaget om utskifting av leilighetsdørene slik dette er fremmet av andelseier. |
| **Styrets innstilling:** | Styret anbefaler ikke å vedta forslaget på nåværende tidspunkt. Dette begrunnes med borettslagets økonomiske situasjon og behovet for å prioritere andre nødvendige vedlikeholdstiltak. Styret anbefaler at saken vurderes på nytt på et senere tidspunkt dersom økonomien tillater det og dersom det skulle fremkomme dokumentasjon på at dørene ikke oppfyller lovpålagte krav. |

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pia Eilin Barth.

Ylva Angelfoss stiller til valg for to år.

| | |
|---|---|
| **Forslag til vedtak:** | Generalforsamlingen velger Ylva Angelfoss som styreleder for borettslaget for kommende periode. |
| **Styrets innstilling:** | Styret anbefaler at Ylva Angelfoss velges som ny styreleder. Ylva har g vist stort engasjement for driften og for beboernes |

interesser, og vurderes som godt egnet til å lede styrets arbeid i kommende periode.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Helle Myrthel Kvalvik og Laura Olesk.

Laura Olesk stiller til gjenvalg for ett år.

Helle Myrthel Kvalvik stiller til gjenvalg for ett år.

Ole-Fredrik K. Jansen stiller til valg for to år.

**Forslag til vedtak:** Generalforsamlingen velger følgende styremedlemmer:
– Laura Olesk gjenvelges som styremedlem for én periode på ett år.
– Helle Myrthel Kvalvik gjenvelges som styremedlem for én periode på ett år.
– Ole-Fredrik K. Jansen velges som styremedlem for en periode på to år.

**Styrets innstilling:** Styret anbefaler at generalforsamlingen gjenvelger Laura Olesk og Helle Myrthel Kvalvik for én ny periode. Begge har bidratt positivt i styrearbeidet og besitter god innsikt i borettslagets drift og pågående saker.

Styret anbefaler videre at Ole-Fredrik K. Jansen velges som styremedlem for en periode på to år. Ole-Fredrik har relevant kompetanse og vil styrke styrets samlede kapasitet og erfaring.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Peter Jong Honoré og Henriette Enger Lien. Stiller ikke til gjenvalg.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 19.02.2026

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Styreleder, Pia Eilin Barth
Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik
Styremedlem, Laura Olesk
Varamedlem, Henriette Enger Lien
Varamedlem, Peter Jong Honoré

# ÅRSMELDING

# 2025



# Årsmelding 2025 for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Pia Eilin Barth
Styremedlem, Laura Olesk
Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik
Styremedlem, Emma Moe Grepperud
Varamedlem, Peter Jong Honoré
Varamedlem, Henriette Enger Lien

Styret har bestått av 4 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på styretbsv1119@gmail.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 859446582. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 83 boligenheter og 1 andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale med renholdstjeneste med VaskOslo. Renholdet skjer en gang hver uke i oppganger og annet fellesareal.

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale om levering av dørmatter med Leko Dørmatter AS. Levering skjer en gang i måneden i alle oppganger.

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale med vaktmestertjeneste med Gårdreform AS gjennom phm partner. Vaktmester utfører vaktmestertjenester ukentlig.

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

## Nøkler, skilt

Adgang til felles dører: Borettslaget bruker låsesystemet Defigo. Felles utgangsdører fungerer med brikke og app. Brikker må selv bestilles og registreres på en av tavlene. De kan bestilles via Defigo. For registrering av ny bruker, send mail til

styretbsv1119@gmail.com ved innflytting.

Postkasseskilt bestilles selv. Kan feks. bestilles fra Posten.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Følgende er gjort i år:

## Forsikring

Eiendommen til Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 er forsikret i Protector Forsikring ASA og har polisenummer 3160689.

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

Skade kan meldes via forretningsfører OBF på telefon 22 12 23 40 eller e-post firmapost@obf.no eller til styret.

Forsikringen omfatter ikke innboforsikring. Den enkelte eier plikter selv å tegne innboforsikring.

## Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

2025: Utskiftning av alle armaturer i oppgangene og teknisk rom.

2025: Utskiftning av alle utvendige armaturer.

2025: Tetting av takvinduer i alle oppganger.

2025: Ny sikkerhetsventil på varmeanlegget.

2025: Byttet rør på utekran.

2025: Vedlikehold på alle stoppekraner innvendig.

2025: Støpt hellene ved inngangspartiene mot veien.

2025: Støpt gulvet i krypkjeller i nr. 11.

2024: Har inngått rammeavtale på skadedyrkontroll med Pelias. Er satt opp innvendig og utvendige feller som forebyggende tiltak.

2024: Har utbedret ledninger til internett og adgangsservice etter rotter spiste på ledningene.

2024: Nytt uttak i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

2024: Har oppgradert hovedssikringsskapet.

2024: Gjennomført rørfornying av avløpsrør i bakken.

2024: Gjennomført rehabilitert stikkledninger for vann og avløp fra kommunen til blokka.

2024: Fått montert postsone sylinder, og byttet defekt låskasse i fellesvaskeriet.

2024: Har utført reparasjon og service i vaskeriet, Jako byttet støtdemper på én av vaskemaskinene.

2024: Det er utført halvårskontrolle av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.

2023: Bytte av ventiler for å øke hastighet på varmtvann til leilighetene, spesielt nr 17 og nr 19.

2023: Isolering av varmerør i kjeller.

2023: Det er utført to halvårskontroller av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.

2023: Sjekk av synkeskader i borettslag, utført av Pentex.

2023: Filming av avløpsrør, utført av Pentex.

2023: Oppgradering av Defigo's skjermer og system ved ytterdører.

2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.

2023: Alle inngangsdører inspisert av Certego for å avdekke årsaker til problemer med

inngangsdørene (ved værskifte går ikke alle inngangsdører helt inn til). Fasade Consult som monterte inngangsdører har justert alle dørene (dvs. hengsler) for å løse problemene.

2022: Maling av alle oppganger, nytt gulv i nr 19, ny bekkalokk i bakgården, oppgradert internett.

2020: Rehabilitering av rør tilkoblet radiatorer, montering av nye automatiske ventiler/termostater, og ferdigstilt felles sykkelbod innendørs.

## Styrets arbeid i 2025

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter og behandlet 75 styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på: Økonomi, viktig vedlikehold, dugnad, oppfølging av husordensregler.

25.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

# ÅRSREGNSKAP

# 2025



# Årsregnskap 2025 - Resultat

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|---|
| **Inntekter** | | | | | |
| Felleskostnader og inntekter | 1 | 5 359 622 | 5 474 798 | 5 334 081 | 5 334 386 |
| **Sum** | | **5 359 622** | **5 474 798** | **5 334 081** | **5 334 386** |
| | | | | | |
| Andre inntekter | 2 | 0 | 75 000 | 0 | 0 |
| **Sum andre inntekter** | | **0** | **75 000** | **0** | **0** |
| **Sum** | | **5 359 622** | **5 549 798** | **5 334 081** | **5 334 386** |
| | | | | | |
| Forretningsførsel og revisjon | 3 | 244 735 | 229 517 | 236 500 | 260 250 |
| Lønn og honorar | 4 | 285 250 | 188 978 | 285 250 | 285 250 |
| Vedlikehold | 5 | 427 551 | 2 279 159 | 650 000 | 650 000 |
| Eksterne tjenester | 6 | 454 692 | 437 636 | 508 000 | 507 808 |
| Kabel-tv og bredbånd | | 285 420 | 267 398 | 280 000 | 312 460 |
| Forsikring | | 167 325 | 151 229 | 167 325 | 184 000 |
| Kommunale avgifter | | 632 217 | 579 814 | 656 000 | 722 000 |
| Brensel og strøm | | 802 652 | 786 789 | 900 000 | 885 000 |
| Andre driftsutgifter | 7 | 113 770 | 73 505 | 55 300 | 55 500 |
| **Sum** | | **3 413 611** | **4 994 025** | **3 738 375** | **3 862 268** |
| | | | | | |
| **Driftsresultat før individuell innbetaling** | | **1 946 012** | **555 773** | **1 595 706** | **1 472 118** |
| Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier | | 56 126 | 42 618 | 0 | 0 |
| **Driftsresultat etter individuell innbetaling** | | **2 002 137** | **598 390** | **1 595 706** | **1 472 118** |
| | | | | | |
| **Finansinntekt- og kostnad** | | | | | |
| Aksjeutbytte fra OBF | 3 | 150 192 | 133 713 | 0 | 0 |
| Renteinntekter | 8 | 92 538 | 72 567 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 9 | 704 241 | 729 267 | 715 839 | 620 733 |
| **Resultat av finansinntekt- og kostnad** | | **-461 511** | **-522 987** | **-715 839** | **-620 733** |
| | | | | | |
| **Årsresultat** | **10** | **1 540 627** | **75 403** | **879 867** | **851 385** |
| | | | | | |
| **Budsjettmessige poster** | | | | | |
| Avdrag lån | | -668 970 | -9 279 507 | -610 055 | -663 885 |
| Opptak lån | | 0 | 10 819 823 | 0 | 0 |
| Andre endringer i disponible midler | 10 | -56 126 | 5 482 | 0 | 0 |
| **Endring i disponible midler** | **10** | **815 531** | **1 621 201** | **269 812** | **187 500** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 16, 17 | 4 483 111 | 4 483 111 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 11 | 2 600 | 2 600 |
| **Sum anleggsmidler** | | **4 485 711** | **4 485 711** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 73 549 | 68 618 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 273 900 | 238 582 |
| Andre fordringer | | 9 000 | 10 417 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 451 517 | 2 034 908 |
| Innestående på særvilkår | | 492 | 474 |
| **Sum omløpsmidler** | | **2 808 458** | **2 352 999** |
| **SUM EIENDELER** | | **7 294 169** | **6 838 710** |

# Årsregnskap 2025 - Balanse

| | Note | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | 13 | 8 000 | 8 000 |
| Annen egenkapital 1.1 | | -7 829 456 | -7 904 860 |
| Årets resultat | 10 | 1 540 627 | 75 403 |
| **Sum egenkapital** | **14** | **-6 280 830** | **-7 821 456** |
| **GJELD** | | | |
| Pant- og gjeldsbrev lån | 15 | 12 167 872 | 12 836 842 |
| IN-innbetalinger | 15 | 217 369 | 273 495 |
| Borettsinnskudd | | 1 017 008 | 1 017 008 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **13 402 249** | **14 127 345** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnader | | 36 467 | 33 116 |
| Andre forskuddsbetalte leier | | 300 | 300 |
| Leverandørgjeld | | 30 313 | 404 608 |
| Skyldig off. myndigheter | | 0 | -1 322 |
| Påløpt lønn, honorarer og feriepenger | | 0 | -9 375 |
| Påløpne renter | | 3 500 | 4 033 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 102 169 | 101 460 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **172 749** | **532 821** |
| **Sum gjeld** | | **13 574 999** | **14 660 166** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **7 294 169** | **6 838 710** |

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Sted:_____, dato:_____

| | | |
|---|---|---|
| Pia Eilin Barth<br>Styreleder | Laura Olesk<br>Styremedlem | Helle Myrthel Kvalvik<br>Styremedlem |

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.
Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 3600 Inntekter felleskostnader | 3 637 890 | 3 617 800 | 3 653 468 | 3 657 508 |
| 3605 Leieinntekter fellesarealer | 4 400 | 2 400 | 0 | 4 800 |
| 3607 Renter og avdrag | 813 480 | 917 206 | 814 203 | 777 703 |
| 3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling | 111 801 | 141 468 | 111 794 | 81 094 |
| 3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling | 372 672 | 379 164 | 399 616 | 425 821 |
| 3622 Leietillegg bomiljøavgift | 0 | 34 560 | 0 | 0 |
| 3625 Inntekt bredbånd | 279 750 | 0 | 280 000 | 312 460 |
| 3631 Ekstra innkreving felleskostnader | 0 | 299 993 | 0 | 0 |
| 3645 Inntekter parkeringsplasser | 72 462 | 77 707 | 75 000 | 75 000 |
| 3690 Andre inntekter | 38 400 | 0 | 0 | 0 |
| 3695 Inn- og utflyttingsgebyr | 1 800 | 4 500 | 0 | 0 |
| 3900 Andre driftsinntekter | 26 967 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **5 359 622** | **5 474 798** | **5 334 081** | **5 334 386** |

## Note 2 - Andre inntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8400 Andre inntekter | 0 | 75 000 | 0 | 0 |
| **Sum** | **0** | **75 000** | **0** | **0** |

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Revisjonshonorar | 14 250 | 12 875 | 13 500 | 14 250 |
| Forretningsførerhonorar | 179 412 | 171 648 | 178 000 | 184 000 |
| Aksjeutbytte fra OBF | -150 192 | -133 713 | 0 | 0 |
| Annen regnskapsførsel | 51 073 | 44 994 | 45 000 | 62 000 |
| **Sum** | **94 543** | **95 804** | **236 500** | **260 250** |

Revisjonshonorar er i sin helhet knyttet til revisjon.
Boligselskapet eier aksjer i forretningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

## Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| Styrehonorar | 250 000 | 250 000 | 250 000 | 250 000 |
| Lønn og feriepenger | 0 | -84 375 | 0 | 0 |
| Arbeidsgiveravgift | 35 250 | 23 353 | 35 250 | 35 250 |
| **Sum** | **285 250** | **188 978** | **285 250** | **285 250** |

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha tjenestepensjon.
Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2024-2025.

## Note 5 - Vedlikehold

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger | 226 271 | 1 396 901 | 650 000 | 650 000 |
| 6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg | 187 600 | 9 492 | 0 | 0 |
| 6620 Vedlikehold uteområde | 0 | 3 502 | 0 | 0 |
| 6640 Periodisk vedlikehold | 1 680 | 0 | 0 | 0 |
| 6650 Vedlikeholdstjenester | 0 | 869 264 | 0 | 0 |
| 6695 Egenandel forsikring | 12 000 | 0 | 0 | 0 |
| **Sum** | **427 551** | **2 279 159** | **650 000** | **650 000** |

## Note 6 - Eksterne tjenester

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6300 Andel felleskostnader | 32 040 | 32 040 | 0 | 34 188 |
| 6330 Vaktmestertjenester | 67 017 | 4 644 | 150 000 | 110 000 |
| 6360 Renhold | 189 270 | 193 258 | 200 000 | 200 000 |
| 6395 Sommer- og vinterkostnader | 27 175 | 41 157 | 27 000 | 28 620 |
| 6780 Løpende drifts- og serviceavtaler | 139 189 | 166 538 | 131 000 | 135 000 |
| **Sum** | **454 692** | **437 636** | **508 000** | **507 808** |

## Note 7 - Andre driftsutgifter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 6940 Porto og andre forsendelseskostnader | 594 | 2 545 | 0 | 0 |
| 7400 Kontingent HL | 2 200 | 2 130 | 2 300 | 2 500 |
| 7430 Gaver - ikke fradrag | 0 | 423 | 0 | 0 |
| 7720 Generalforsamling / årsmøte | 7 828 | 16 221 | 8 000 | 8 000 |
| 7770 Bank og kortgebyrer | 5 298 | 4 743 | 5 000 | 5 000 |
| 7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak | 8 400 | 0 | 0 | 0 |
| 7772 Andre gebyrer | 0 | 10 290 | 0 | 0 |
| 7781 Kostnader for bomiljøtiltak | 18 308 | 2 260 | 0 | 0 |
| 7790 Andre driftskostnader | 71 143 | 34 893 | 40 000 | 40 000 |
| **Sum** | **113 770** | **73 505** | **55 300** | **55 500** |

## Note 8 - Renteinntekter

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8050 Renteinntekt bank | 90 459 | 67 932 | 0 | 0 |
| 8059 Andre renteinntekter | 2 079 | 4 635 | 0 | 0 |
| **Sum** | **92 538** | **72 567** | **0** | **0** |

## Note 9 - Rentekostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 | Budsjett 2025 | Budsjett 2026 |
|---|---|---|---|---|
| 8143 Lånenr 1212.85.67478 | 109 984 | 137 075 | 112 074 | 81 094 |
| 8146 Lånenr 9492.70.34780 | 0 | 248 732 | 0 | 0 |
| 8151 Lånenr 1636.86.34194 | 594 257 | 343 460 | 603 765 | 539 639 |
| **Sum** | **704 241** | **729 267** | **715 839** | **620 733** |

## Note 10 - Disponible midler

| | 2025 | 2024 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler pr 01.01** | **1 820 177** | **198 976** |
| B. Endringer disponible midler | | |
| Årets resultat | 1 540 627 | 75 403 |
| Opptak av langsiktig lån | 0 | 10 819 823 |
| Avdrag langsiktig lån | -668 970 | -9 279 507 |
| Annen langsiktig gjeld | -56 126 | 5 482 |
| **B. Årets endring i disponible midler** | **815 531** | **1 621 201** |
| **C. Disponible midler 31.12** | **2 635 708** | **1 820 177** |

## Note 11 - Aksjer og andeler

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1300 Investeringer i OBF AS | 2 500 | 2 500 |
| 1312 Andel i OBF BBL | 100 | 100 |

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|

## Note 11 - Aksjer og andeler

| | | |
|---|---|---|
| **Sum** | **2 600** | **2 600** |

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

## Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

| | Regnskap 2025 | Regnskap 2024 |
|---|---|---|
| 1742 Forskuddsbetalt forsikring | 192 900 | 167 325 |
| 1749 Forskuddsbetalte kostnader | 81 000 | 71 257 |
| **Sum** | **273 900** | **238 582** |

## Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 80 andeler a kr 100 per andel.

## Note 14 - Egenkapital

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

## Note 15 - Lån

| **Kreditor:** | **DNB Bank ASA** | **DNB Bank ASA** |
|---|---|---|
| Formål: | Bytte bank og rørfornyelse. | |
| **Lånenummer:** | **16368634194** | **12128567478** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2024 | 2014 |
| Rentesats: | 5.25 % | 5.25 % |
| Beregnet innfridd: | 28.02.2049 | 30.09.2029 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 10 819 823 | 6 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 10 718 178 | 2 118 664 |
| Avdrag i perioden: | 234 184 | 434 786 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **10 483 994** | **1 683 878** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 9 156 044 | 0 |
| Andelssaldo 01.01: | 0 | 273 495 |
| Innbetalt IN i perioden: | 0 | 0 |
| Nedskrevet andelssaldo i perioden: | 0 | 56 126 |
| **Andelssaldo 31.12:** | **0** | **217 369** |
| **Sum pantegjeld for lån:** | **10 483 994** | **1 901 247** |

## Lån

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128567478 | 46 | 36 562 | 1 681 852 |
| | 1 | 2 006 | 2 006 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368634194 | 4 | 157 995 | 631 980 |
| | 4 | 154 815 | 619 260 |
| | 5 | 151 429 | 757 145 |
| | 5 | 148 351 | 741 755 |
| | 1 | 136 553 | 136 553 |
| | 23 | 131 423 | 3 022 729 |
| | 31 | 120 651 | 3 740 181 |
| | 5 | 119 830 | 599 150 |
| | 1 | 118 701 | 118 701 |
| | 1 | 116 547 | 116 547 |

## Kommentarer til lån

Borettslagets pantelån og borettsinnskudd 1.017.008 er sikret med pant i eiendommen som har en bokført verdi på 4.483.111.

## Note 16 - Eiendeler

| | Ingen avskriving |
|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 4 483 111 |
| Årets tilgang : | 0 |
| Årets avgang : | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 4 483 111 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 4 483 111 |
| Antatt levetid i år : | |

## Note 17 - Bygninger

Laget ble stiftet 22.01.1979. Bygningene ble oppført i 1935 og har en opprinnelig kostpris på kr. 4.483.111. Bygningene er ikke avskrevet, men det er vurdert at vedlikeholdet er tilstrekkelig.

Resultat og balanse med noter for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Pia Eilin Barth (sign.) | 16.03.2026 |
| Styremedlem | Helle Myrthel Kvalvik (sign.) | 16.03.2026 |
| Styremedlem | Laura Olesk (sign.) | 16.03.2026 |

Til generalforsamlingen i
**Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

# Uavhengig revisors beretning for år 2025

## Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 som viser et overskudd på kr. 1 540 627. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon. Øvrig informasjon består av budsjettallene som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro:
8397.05.05914
Organisasjonsnr:
975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.03.2026

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

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 16. mars 2026
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



Post- og besøksadresse:
Holbergs gate 21
0166 Oslo
Telefon: +47 23 31 07 20
Medlemmer av Den Norske Revisorforening
Bankgiro: 8397.05.05914
Organisasjonsnr: 975 800 679 MVA

Dette dokumentet er signert med PAdES-formatet (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signicat. Dette sikrer dokumentet og dets vedlegg mot endringer etter signering.
Verifisert av SIGNICAT 16.03.2026

# VEDLEGG



# HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG BJØRN STALLARES VEI 11-19

*Vedtatt på ordinær generalforsamling 06. mai 2015.*
*Endret på styremøte 12. mars 2024.*

## 1. GENERELT

**Beboere og andelseiere er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglene overholdes.** Reglene er fastsatt for å sikre et trygt, rolig og velfungerende bomiljø for alle som bor i borettslaget. **Bruk av leiligheter og fellesarealer skal utøves med tilbørlig hensyn, og skal ikke medføre skade på eiendom eller unødvendig sjenanse for naboer – herunder også gårdens øvrige naboer**. Dette er et felles ansvar, og det forventes at alle bidrar til å opprettholde et godt naboskap.

Andelseier plikter å holde sin leilighet i forsvarlig stand, se borettslagets vedtekter, § 3.2.

Husordensreglene angir både rettigheter og plikter. I tillegg til de bindende bestemmelsene (**markert i uthevet skrift**), inneholder dokumentet også veiledende råd knyttet til bomiljø, trygghet og daglig bruk av boligen.

**Oppslag og rundskriv fra styret skal etterkommes**, og har samme gyldighet som husordensreglene når de gjelder forhold som faller innenfor styrets kompetanse etter borettslagsloven og vedtektene.

## 2. FELLESAREALER

Fellesarealene skal holdes ryddige og tilgjengelige, og er viktige både for fremkommelighet, brannsikkerhet og et godt bomiljø. **Det er derfor ikke tillatt å plassere sportsutstyr, barnevogner, sykler, skotøy, søppel eller andre gjenstander i trappeganger, kjellerrom, ganger, gårdsplasser eller andre steder hvor slike gjenstander ikke naturlig hører hjemme.** Slike hensettelser kan hindre utrykning, blokkere rømningsveier og øke risikoen for ulykker. Alle beboere disponerer egne boder, og sykler skal oppbevares i anvist innendørs eller utendørs sykkelbod.

Reklame, brosjyrer og annet innhold hentet fra postkasser skal ikke etterlates i trappeganger eller andre fellesarealer.

Styret, eller styrets representant, har rett til å fjerne og eventuelt kassere gjenstander som står i strid med disse bestemmelsene – **uavhengig av gjenstandens verdi**. Dette gjelder også dersom gjenstandene er til hinder, utgjør en risiko eller virker skjemmende på eiendommen. Det kan også nektes unødvendig opphold i og på fellesområdene dersom dette er til sjenanse for andre beboere.

Utearealene skal være til bruk, rekreasjon og trivsel for alle. **Forsøpling og hensetning av uønskede gjenstander er ikke tillatt.** Beboerne plikter å bidra til et ryddig og innbydende uteområde.

For å ivareta sikkerhet og hindre uvedkommende fra å få tilgang til bygningene, skal hovedinnganger, dører til fellesrom, vaskeriet, kjeller- og bodområder alltid holdes låst.

Takluker skal bare åpnes av vaktmester eller den som har borettslagets tillatelse. Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangene. Det er **ikke tillatt å kople avtrekk fra kjøkkenventilatorer inn på gårdens ventilasjonssystem**, da lukt vil spre seg til naboleiligheter. Kun kullfilterkjøkkenvifte er tillatt. På bad er det **ikke tillatt å justere lufteventil i tak** da dette vil forstyrre hele ventilasjonsavtrekket i oppgangen. Det er ikke tillatt å tette til eksisterende ventilasjon i leiligheten.

I den kalde årstiden må vinduene aldri holdes åpne lenge av gangen. Overdreven lufting og derav sløsing med varmen er forbudt. Banking av tøy, møbler, tepper, eller sengeklær må ikke skje på balkongen eller fra vinduene.

Det er strengt forbudt å mate duer, eller legge ut matrester som kan tiltrekke dyr som rotter, mus etc., jfr. Helserådets bestemmelser.

## 3. RO I LEILIGHETENE

Betong- og rørkonstruksjonene i bygget gjør at lyd lett forplanter seg mellom leilighetene. Beboere skal derfor vise særskilt hensyn ved aktiviteter som kan medføre støy. **Boring, hamring og annet støyende arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 19:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og 17:00.** Slike aktiviteter er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i fellesarealer **alle dager mellom kl. 22:00 og kl. 08:00**. I tillegg gjelder borettslagets nattero-bestemmelse: **Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være særlig ro**, og støy som kan forstyrre naboer skal unngås. I perioden for nattero er det **ikke tillatt å kjøre vaskemaskin, tørketrommel eller oppvaskmaskin**, da disse maskinene kan gi betydelig støy og vibrasjoner gjennom bygningskonstruksjonen. TV, musikk, høyttalere og andre lydkilder skal også brukes på et nivå som ikke sjenerer naboer.

Ved spesielle anledninger, der det planlegges selskap eller musikk utover kl. 23:00, skal naboene i berørte leiligheter varsles i god tid – **minst to dager i forveien** – med opplysninger om tidspunkt og forventet varighet. Dette gjelder også aktivitet på balkonger.

Musikkundervisning, sangundervisning og øving som kan virke sjenerende for naboene er **ikke tillatt uten borettslagets uttrykkelige samtykke**

## 4. OMBYGGING

Det er ikke tillatt å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier dersom leiligheten har ferdig opplegg for tilkobling av vannrør. Søknaden skal inneholde skriftlig dokumentasjon fra autorisert rørlegger som dokumenterer hvordan ombyggingen skal gjøres, herunder tilkobling til vannsystemet, uten å være til ulempe for gårdens øvrige beboere. Søknaden skal opplyse om hvem som skal utføre arbeidet og deres kvalifikasjoner. Det forutsettes at arbeidet utføres av faglig kompetent og autorisert personell, som også skal hefte som garantist for det utførte arbeidet. Brudd på denne bestemmelsen er å

anse som grovt uaktsomt og gir borettslaget rett til å kreve erstatning etter borettslaglovens § 5-13 og 5-15.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det **ikke er til sjenanse for andre beboere**. Husdyr skal **søkes om og godkjennes av styret** før anskaffelse.

Dyreholdet skal ikke medføre støy, lukt eller annen ulempe. Bjeffing og andre forstyrrende forhold over tid er ikke akseptabelt. Etterlatenskaper på fellesområder skal fjernes umiddelbart. Av hensyn til allergikere og naboer anbefales det å informere nærmeste beboere dersom dyret oppholder seg mye utendørs.

## 6. SØPPELHÅNDTERING

Alt avfall skal kildesorteres og legges i borettslagets søppeldunker i **søppelrom**. Store pappgjenstander skal **skjæres opp og brettes** slik at dunkene ikke fylles med unødvendig luft. Søppel skal alltid være forsvarlig innpakket før det kastes.

Det er **ikke tillatt** å sette fra seg avfall på gulvet i søppelrommet eller andre steder i fellesarealene. Glass, metall, møbler, elektronikk og annet grovavfall skal **ikke settes i søppelrommet**. Glass og metall skal leveres i kommunale containere i nærheten, og større gjenstander kan kastes i container under borettslagets dugnader.

Hvis søppeldunkene er fulle, skal søppel tas med tilbake til egen leilighet til det er kapasitet. Hensetning av avfall utendørs eller i fellesarealer skaper uhygeniske forhold og kan tiltrekke skadedyr, og er derfor ikke tillatt.

Borettslaget leier container 1–2 ganger i året for større avfallsmengder.

## 7. VASKERI

Vaskeriet er et fellesgode og representerer betydelige drifts- og vedlikeholdskostnader. Beboere som benytter vaskeriet skal derfor gjøre seg godt kjent med gjeldende ordensregler og bruksanvisningene for maskinene. **Vaskeriet er kun for borettslagets beboere**, og det er ikke tillatt å ta med dyr inn i lokalene.

Vaskeriet kan benyttes **hverdager kl. 08:00–22:00**, **lørdager kl. 08:00–22:00**, og **søndager kl. 12:00–22:00**. Reservasjon skjer via oppsatt reservasjonstavle. Én vasketid varer i 2 timer. **Tørketrommel kan brukes inntil 20 minutter inn i neste vasketid.**

Alle maskiner skal behandles varsomt. **Vask av tepper er ikke tillatt**, og BH-er skal vaskes i egnet vaskepose. Eventuelle feil eller skader meldes til styret. Skade forårsaket av uforsiktighet kan medføre erstatningsansvar.

Vaske- og tørkerom skal **rengjøres etter bruk**, og dørene til rommet skal holdes lukket.

## 8. BALKONGER

Balkongene skal brukes på en måte som ivaretar både sikkerhet, estetikk og godt naboskap. Bruken skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Vedlikehold av balkonger skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter, § 4.2. Andelseiere plikter å fjerne snø og is fra balkongen og ellers holde den ren og vedlikeholdt.

Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle løse gjenstander sikres forsvarlig. **Blomsterkasser og andre gjenstander er kun tillatt plassert på innsiden av rekkverket**, og tepper, klær eller lignende skal ikke henge over rekkverk. Banking av tepper er ikke tillatt. Balkongen skal holdes ryddig og må ikke brukes til lagring av søppel eller gjenstander som virker skjemmende.

Det er ikke tillatt å spyle eller bruke store mengder vann ved vask av balkongen, da dette kan føre til vannskader og sjenanse for leilighetene under. **Elektrisk grill og gassgrill er tillatt**, men bruken skal skje med hensyn slik at røyk og lukt ikke sjenerer naboene.

Røyking på balkong tillates så lenge det ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere.

Balkongrekkverk skal ikke kles inn eller endres uten styrets forhåndsgodkjenning. Unntak kan gis dersom det benyttes godkjente materialer fra Markisehuset AS og fargekoder etter retningslinjer gitt av borettslaget.

## 9. BAD, WC OG RØR

Bad, rør og radiatoranlegg kan forårsake store og kostbare skader dersom de ikke brukes og vedlikeholdes korrekt. **Den som forvolder en skade kan bli erstatningsansvarlig**, inkludert for følgeskader i naboens leilighet.

Sluk og avløp skal holdes åpne og rene, og dette er andelseiers ansvar. Det er viktig aldri å forlate en åpen eller lekk vannkran uten tilsyn. Hver leilighet har stoppekraner for varmt og kaldt vann; disse bør stenges ved lengre fravær, spesielt i perioder med fare for frost. Radiatorer skal settes på tilstrekkelig varme etter årstid, og skal luftes minst én gang per år.

Eventuelle lekkasjer, skader eller mistanke om feil på rør, avløp eller radiatorer skal **meldes umiddelbart** til rørlegger eller styret. Reparasjon og vedlikehold på leilighetens rør og elektriske anlegg skal utføres av autorisert personell.

For å redusere risikoen for vannskader og unødvendig belastning på systemet bes beboere unngå sløsing med varmtvann.

## 10. BODER

Hver leilighet disponerer én bod. Bruker er ansvarlig for renhold og låsing av denne. Skade eller tyveri må eventuelt dekkes av brukerens egen forsikring.

## 11. Parkering

Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget. Parkering gjelder kun under signert leieavtale med borettslaget, med avtalt leiepris.

Ledige parkeringsplasser tilbys etter søknad fra andelseier, basert på venteliste. Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen. Leie forutsetter aktivt bruk av parkeringsplassen, og man kan derfor ikke få tildelt parkeringsplass for å holde den av for fremtidig bruk.

En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt, med unntak av kortvarig fremleie, herunder helger eller på grunn av ferie. Ved langvarig opphold av bruk, vil styret varsle leietaker, og i ytterste konsekvens avslutte leiekontrakt og omdisponere plass til neste på ventelisten. Dette for å sikre at de få plassene vi har er i aktivt bruk.

## 12. Røyking

Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, ved inngangspartiene og direkte under soveromsvinduer da dette kan være sjenerende og det bes om at det tas hensyn.

## 13. Sanksjoner

Brudd på husordensregler er alvorlig, og medfører advarsel fra styret. Ved vesentlige brudd og gjentatte advarsler har borettslaget rett til å pålegge andelseier salg av leiligheten, se borettslagsloven, § 5-22.

# PROTOKOLL

2026



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 torsdag 26.03.2026 kl. 17:00 - Digitalt på Teams.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 13 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 14 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Sondre Skjervagen Rasmussen (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Laura Olesk valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2025

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

### 3.1 Årsregnskapet for 2025

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

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

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2026

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Hva saken gjelder**

I tråd med vanlig praksis i borettslag skal generalforsamlingen fastsette godtgjørelsen til styret for det siste året. Styrehonoraret skal reflektere arbeidsmengde, ansvar og tidsbruk knyttet til styreverv og den løpende driften av borettslaget.Bakgrunn for forslagetStyret har det overordnede ansvaret for forvaltning, økonomi, vedlikehold og oppfølging av borettslagets løpende saker. Dette innebærer et betydelig ansvar og et bredt spekter av oppgaver gjennom året. På bakgrunn av dette foreslås det at generalforsamlingen fastsetter årets styrehonorar i tråd med nivået som er foreslått under.

**Vedtak:**
*Det ble enstemmig vedtatt å honorere styret med kr 250 000*

## 4. Orientering

### 4.1 Orientering fra styret om styrets arbeid det siste året

Styret orienterte om styrets arbeid i 2025.

**Vedtak:**
Tatt til orientering.

## 5. Forslag

### 5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene

**Hva saken gjelder**

Styret foreslår en revisjon av borettslagets husordensregler for å sikre at regelverket er oppdatert, tydelig og bedre tilpasset dagens behov i borettslaget.Bakgrunn for forslagetDagens husordensregler har enkelte punkter som er generelle, ufullstendige eller som ikke gir styret tilstrekkelig grunnlag for tydelig og konsekvent håndheving. Styret har derfor gjennomgått regelverket med mål om å:Løfte kvaliteten på husordensreglene, slik at de er mer dekkende og presise.Spisse og tydeliggjøre eksisterende regler, særlig der det i dag er uklarheter.Utarbeide mer utfyllende og konkrete bestemmelser, slik at både beboere og styret har klare rammer å forholde seg til.Et tydelig og oppdatert regelverk bidrar til forutsigbarhet, trygghet og et godt bomiljø for alle beboere.

**Vedtak:**
*Enstemmig vedtatt*

### 5.2 Forslag fra styret om å innføre årlig KPI-justering av felleskostnadene

**Hva saken gjelder**

Styret foreslår å innføre en ordning der felleskostnadene justeres årlig i tråd med utviklingen i konsumprisindeksen (KPI). Formålet er å sikre at borettslagets inntekter følger prisutviklingen på varer og tjenester, slik at vi kan opprettholde forsvarlig drift og nødvendige vedlikeholdstiltak uten å måtte gjøre uforutsigbare og store enkeltøkninger.Bakgrunn for forslagetPrisene på de fleste tjenestene borettslaget kjøper – som forsikring, strøm, renhold, vedlikehold og andre driftskostnader – har økt betydelig de siste årene. KPI er det offisielle målet på prisvekst i Norge og viser en klar og vedvarende økning:KPI steg 3,6 % fra januar 2025 til januar 2026, ifølge Statistisk sentralbyrå (SSB).Kjerneinflasjonen (KPI-JAE), som særlig viser prisvekst på tjenester, økte 3,4 % i samme periode. SSBs tall viser også at prisene på tjenester – som ofte utgjør en stor del av borettslagets kostnader – har økt med 4,1 % siste 12 måneder.Denne prisutviklingen gjør at borettslagets driftskostnader øker fra år til år. Uten en mekanisme som justerer felleskostnadene jevnt og forutsigbart, risikerer vi at nødvendige vedlikeholdsprosjekter må utsettes, eller at generalforsamlingen må fatte større enkeltvedtak om økninger med kort varsel.En årlig KPI-justering vil:sikre at inntektene holder tritt med kostnadsnivået,gi forutsigbarhet for både beboere og styret,redusere behovet for store, plutselige økninger,gi bedre langsiktig økonomisk planlegging.

**Vedtak:**

*Enstemmig vedtatt*

### 5.3 Forslag fra andelseier om å skifte ut ytterdører til samtlige leiligheter

**Innmeldt forslag**

"Hei, Uten at jeg kjenner økonmien til borettslaget, og om dette er mulig å gjenommføre.Ønsker jeg å foreslå utskifting av dører inn til leilighetene.Nåværende dører er gamle og slitne, de dekker ikke tilstrekkelig lydkrav eller brannkrav i henhold til ny standard."

**Vedtak:**

*2 stemte for, 11 stemte mot, og 1 stemte blankt. Forslaget falt.*

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pia Eilin Barth.

Ylva Angelfoss stiller til valg for to år.

**Vedtak:**

Ylva Angelfoss ble valgt som styreleder for 2 år.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Helle Myrthel Kvalvik og Laura Olesk.

Laura Olesk stiller til gjenvalg for ett år.

Helle Myrthel Kvalvik stiller til gjenvalg for ett år.

Ole-Fredrik K. Jansen stiller til valg for to år.

**Vedtak:**
Ole-Fredrik K. Jansen ble valgt for 2 år.

Laura Olesk og Helle Myrthel Kvalvik ble gjenvalgt for 1 år.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode: Peter Jong Honoré og Henriette Enger Lien. Stiller ikke til gjenvalg.

**Vedtak:**
Henriette Enger Lien og Nanna Spiten Haggstrøm ble valgt for 1 år.

## 7. Opplesning og godkjenning av protokoll

**Vedtak:**
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17:31

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ylva Angelfoss for 2 år

Styremedlem, Laura Olesk for 1 år

Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik for 1 år

Styremedlem, Ole-Fredrik K. Jansen for 1 år

Varamedlem, Henriette Lien for 1 år

Varamedlem, Nanna Spiten Haggstrøm for 1 år

# Protokoll for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

| | | |
|---|---|---|
| Møteleder | Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.) | 27.03.2026 |
| Sekretær | Sondre Skjervagen Rasmussen (sign.) | 27.03.2026 |
| Protokollvitne | Laura Olesk (sign.) | 27.03.2026 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | | **Vår ref.:** | 113/10004 | **Fødselsdato eier:** | 19.04.1992 |
| BJØRN STALLARES VEI 19 | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0574 OSLO | | **Eiere:** | Inga Kroken | | |
| **Organisasjonsnr:** | 859 446 582 | **Andelsnr:** | 73 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **6 492**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 917 |
| | FELLESKOSTNADER | 4 313 |
| | Avdrag IN-lån | 756 |
| | Bredbånd (brøkfordelt) | 368 |
| | Renter IN-lån | 138 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 176 597 | Gjeld siste årsoppg.: | 184 913 |
| Klient ajourf. lån: | 11 911 558,49 | Klient gj. s. årsoppg.: | 12 167 872 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 36
Saldo per 23.09.2026: 1 372 091
Andel av saldo: 30 454
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.08.2029 )

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.09.2026: 5.45% pa.
Antall terminer til innfrielse: 271
Saldo per 23.09.2026: 10 327 961
Andel av saldo: 146 143
Første termin/første avdrag: 30.06.2026 ( siste termin 31.03.2049 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Ylva Angelfoss Øxseth |
| Adresse: | BJØRN STALLARES VEI 15 |
| Postnr/-sted: | 0574 OSLO |
| E-post: | styretbsv1119@gmail.com |

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 23.09.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 184 913 | Andre inntekter: | 3 435 |
| Annen formue: | 61 548 | Utgifter: | 10 799 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 14 758 |
| Andelsnr: | 73 | Partialobligasjonsnr: | 73 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1935 |
| Gårds/bruksnr: | 83/148 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | **Vår ref.:** | 113/10004 | **Fødselsdato eier:** | 19.04.1992 |
| BJØRN STALLARES VEI 19 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0574 OSLO | **Eiere:** | Inga Kroken | | |
| **Organisasjonsnr:** 859 446 582 | | | | |

## 8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

Bygningen er vernet som kulturminne (tidligere Gul Liste fra Byantikvaren i Oslo)

## 9: Forsikring

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3160689

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1935 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0202 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 2 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 2 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 113-006 | P-rom | 46 |

Fasiliteter:

INNFLYTTINGSGEBYR
Innflytningsgebyr kr 300 til borettslaget ved eierskifter. Faktura sendes sammen med eierskiftegebyr til megler.
Borettslaget har IKKE forkjøpsrett.
Sentralfyring.

FLYTTING AV KJØKKEN
Det er ikke tillatt å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier, dersom leilgheten har ferdig opplegg for tilkopling av vannrør.

HUSDYRHOLD
Se husordensregler for utfyllende informasjon.

PARKERING
Det betales leie for parkeringsplass halvårlig. Ved oppsigelse eller fraflytting før periodens utløp refunderes ikke leie for resterende periode.
Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter henvendelse. Ordningen er regulert av regler fastsatt av generalforsamlingen og styret. Ønsker du parkeringsplass, ta kontakt med styrets parkeringsansvarlig (se oppslag i oppgangen). Parkeringsplass er ikke knyttet til leiligheten og må frafalles ved flytting.

VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTER
Borettslaget har avtale med VaskOslo om renhold av oppganger og øvrige fellesarealer, utført ukentlig.
Levering av dørmatter skjer gjennom Leko Dørmatter AS, med månedlig levering til alle oppganger.
Borettslaget har også avtale om vaktmestertjenester med Gårdreform AS via PHM Partner. Tjenestene utføres ukentlig.

På generalforsamling 26/03/26 ble det vedtatt at borettslaget skal innføre årlig KPI-justering av felleskostnadene. Se mer i protokoll fra GF 2026.

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

Det er gjennomført rørfornying i 2024/2025, med en kostnadsramme på 2.5 MNOK. På generalforsamling 13.03.24 ble det vedtatt at prosjektet finansieres med en blanding av låneopptak og kapitalinnkreving. Det ble tatt opp lån med 2.2 MNOK i juni 2024, samt innkrevd kapital med kr 300 000 i juli 2024. Det er ikke forventet ytterligere økninger i felleskostnadene som følge av rørprosjektet.

BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv-tjenester, med muligheter for bredbånd, telefoni og digital-tv.

IN-LÅN
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12128567478.
For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. ¿
Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

NØKLER, SKILT
Borettslag bruke låsesystemet til Defigo. Felles utgangsdører fungerer med brikke og app. Brikker må selv bestilles og registreres på en av tavlene. De kan bestilles via Defigo. For registrering av ny bruker, send mail til: styretbsv1119@gmail.com ved innflytting.
Postkasseskilt bestilles selv kan bestilles fra Posten.

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.
Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

# Boligopplysninger:



| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | **Vår ref.:** | 113/10004 | **Fødselsdato eier:** | 19.04.1992 |
| BJØRN STALLARES VEI 19 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0574 OSLO | **Eiere:** | Inga Kroken | | |
| **Organisasjonsnr:** 859 446 582 | | | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

VASKERI
Borettslaget har egent fellesvaskeri som er lokalisert i nr. 17. Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

Annen informasjon:

| | |
|---|---|
| **Vår dato.:** | **Vår ref.:** |
| 23. september 2026 | 113/10004/ |
| **Vårt oppdragsnr.:** | **Deres ref.:** |
| E20261411 | 36-0318/26 |

Bislett Eiendomsmegling AS
Thereses gate 14 B
0452 OSLO

E-post: l.tomter@nordvikbolig.no
Telefon: +47 480 33 007

**MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL**

| | |
|---|---|
| **BORETTSLAG:** | **Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19** |
| **ANDELSSNUMMER:** | **73** |
| **EIER(E):** | **Inga Kroken** |

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

**Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.**

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

| | | |
|---|---|---|
| Boligopplysninger: | Kr 4 382 | Inkl. mva. |
| Eierskiftegebyr for selger: | Kr 6 725 | Inkl. mva. |
| Flyttegebyr kjøper: | Kr 300 | Inkl. mva. |

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte.

**OBS: Meglerhenvendelser bes sendt firmapost@obf.no.**

Med vennlig hilsen

**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Saksbehandler

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

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØRN STALLARES VEI 11-19

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

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

Borettslagets navn er Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

Borettslaget består av 81 andeler, pålydende *NOK* 100,- *per andel*. Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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

### *2.2 Eierskifte*

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.[1]

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

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

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

### *2.3 Forkjøpsrett*

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne ikke forkjøpsrett.

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

### *3.2 Overlating av bruk til andre*

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

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

En andelseier kan ellers med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen til andre dersom

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

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

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

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

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.

Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen.[2]

## *4.2Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås. Andelseier som har bygget/bygger eller ombygger våtrom må være særlig aktsom ved planlegging og utførelse. Arbeidet skal utføres etter våtromsnormen. Skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes av andelseieren selv eller dennes rettsetterfølger.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.
Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

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

### *Vedlikeholdsplikt – balkonger nyoppførte i 2014*

Den som til enhver tid er eier av andel med balkong nyoppført i 2014 bærer det fulle og hele økonomiske ansvar for vedlikehold, utskiftning og fornyelse av balkongen.

Andelseier er ansvarlig for renhold og overflatevedlikehold av balkonggulv og innvendige flater på balkongrekkverk / brystning. Nedløpene skal renses årlig. Renhold og vedlikehold skal skje i samsvar med FDV-dokumentasjon fra entreprenør AS Balkongbygg, se vedlegg. Unnlater andelseier å utføre dette vedlikehold, er dette å anse som vesentlig mislighold. Borettslaget har i tilfelle rett til å besørge vedlikeholdet utført på andelseiers regning.

Borettslaget er ansvarlig for utførelse av vedlikehold (herunder utskiftning og fornyelse) av balkongens konstruksjoner og «utvendige» flater. Alle kostnader i den forbindelse dekkes av andelseier etter regning. Styret for borettslaget avgjør med bindende virkning hvilket nødvendig vedlikehold (herunder utskifting og fornyelse) som skal utføres, og hvem som skal engasjeres til å forestå utførelsen.

Alle kostnader som andelseier plikter å betale under denne vedtektsbestemmelse er å anse som felleskostnader i den forstand at unnlatt/misligholdt betaling sikres under legalpanteretten, og borettslaget kan inndrive skyldige kostnader gjennom reglene om tvangssalg av andelen.

### *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

### *4.2 Bygningsmessige arbeider*

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelsen som etter vedtektenes og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Dette gjelder selv om bygningsmyndighetene har gitt tillatelse til igangsettelse. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

# 5 Felleskostnader

## *5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling*

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

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

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

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

## *5.2 Panterett*

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

# 6 Generalforsamling

## *6.1 Generalforsamlingen*

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

## *6.2 Deltakelse på generalforsamlingen*

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

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

### *6.3 Fullmektiger og rådgivere*

Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake. Ingen kan stemme for mer enn to andeler.

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

### *6.4 Habilitet*

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

### *6.5 Innkalling til generalforsamling*

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

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

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

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

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

### *6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling*

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### *6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll*

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder, som ikke behøver være andelseier.

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

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

### *6.8 Styremedlemmer*

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

### *6.9 Styrets oppgaver og myndighet*

Styret konstituerer seg selv, og velger nestleder, sekretær og kasserer. Styret er vedtaksdyktig når halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Ved stemmelikhet gjelder det som styreleder har stemt for.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av lagets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i generalforsamling.

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

### *6.10 Habilitet*

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

### *6.11 Forretningsfører*

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

### *6.12 Misbruk av posisjon i laget*

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

## 7 Diverse

### *7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel*

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

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

### *7.2 Revisjon*

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

### *7.3 Endring av vedtekter*

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

# FDV-DOKUMENTASJON

**Prosjekt**: Bjørn Stallares vei 11-19, 0574 Oslo

**Entrerprise**: Balkonger

**Entreprenør**: AS Balkongbygg, org. nr. 967 454 451

## Utførelse

16 balkonger, 2800 x 1200 mm.
Fire balkonger, 3700 x 1200 mm.
Fire doble balkonger, 7800 x 1200 mm.

Høyde 1305 mm, hvorav rekkverket er 1100 mm.

Balkonggulv, 120 x 28 mm impregnerte terrassebord.

Undertak består av 0,7 mm puralbelagte stålplater.

Beslag overgang vegg/balkong, 0,7 mm puralbelagte plater innslisset og fuget i vegg.

Fire stk brannbalkonger med samlet lengde på 181 meter og bredde på 1,2 meter.
Høyde på 1405 mm, hvorav 1200 mm er over gulv. Undertak av 12 mm fibersementplater.
Brannbalkongene har ellers samme utførelse som de øvrige balkongene.

## Materialer

Aluminium EN-AW6063/6068.

175 x 80 mm hovedramme.

u- 40 x 80 x 5 mm underlag/mellomliggere.

40 x 40 x 4 mm standere, håndrekke og underliggere.

3 mm perforerte plater i rekkverk.

0,7 mm puralbelagte stålplater for alle beslag.

Stål: Vinkler, rundtstål, gjengestag, bolter og muttere i varmgalvanisert utførelse.

Kjemisk anker: FIS VS 300 T.

## Leverandører/produsenter

Aluminium og stål: Ruukki / Hydro Raufoss

Festemidler: Ahlsell, Tess Øst,

Pulverlakk: Norsk Pulver

## Vedlikehold

| | |
|---|---|
| Malte flater: | Normal rengjøring. Våt klut, event. med såpe. |
| Terrassebord: | Kan oljes eller beises. Hvis det oljes, må dette gjøres hvert år. Beisen står i flere år.<br><br>To bord er festet med skruer som lett lar seg demontere (unbrakonøkkel) for å rengjøre vannrenne og nedløp. Bør inspiseres/rengjøres årlig. |

## HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG BJØRN STALLARES VEI 11-19

*Vedtatt på ordinær generalforsamling 06. mai 2015.*
*Endret på styremøte 12. mars 2024.*
*Nye husordensregler vedtatt på generalforsamling 27. mars 2026.*

### 1. GENERELT

**Beboere og andelseiere er ansvarlige for at bestemmelsene i husordensreglene overholdes.** Reglene er fastsatt for å sikre et trygt, rolig og velfungerende bomiljø for alle som bor i borettslaget. **Bruk av leiligheter og fellesarealer skal utøves med tilbørlig hensyn, og skal ikke medføre skade på eiendom eller unødvendig sjenanse for naboer – herunder også gårdens øvrige naboer**. Dette er et felles ansvar, og det forventes at alle bidrar til å opprettholde et godt naboskap.

Andelseier plikter å holde sin leilighet i forsvarlig stand, se borettslagets vedtekter, § 3.2.

Husordensreglene angir både rettigheter og plikter. I tillegg til de bindende bestemmelsene (**markert i uthevet skrift**), inneholder dokumentet også veiledende råd knyttet til bomiljø, trygghet og daglig bruk av boligen.

**Oppslag og rundskriv fra styret skal etterkommes**, og har samme gyldighet som husordensreglene når de gjelder forhold som faller innenfor styrets kompetanse etter borettslagsloven og vedtektene.

### 2. FELLESAREALER

Fellesarealene skal holdes ryddige og tilgjengelige, og er viktige både for fremkommelighet, brannsikkerhet og et godt bomiljø. **Det er derfor ikke tillatt å plassere sportsutstyr, barnevogner, sykler, skotøy, søppel eller andre gjenstander i trappeganger, kjellerrom, ganger, gårdsplasser eller andre steder hvor slike gjenstander ikke naturlig hører hjemme.** Slike hensettelser kan hindre utrykning, blokkere rømningsveier og øke risikoen for ulykker. Alle beboere disponerer egne boder, og sykler skal oppbevares i anvist innendørs eller utendørs sykkelbod.

Reklame, brosjyrer og annet innhold hentet fra postkasser skal ikke etterlates i trappeganger eller andre fellesarealer.

Styret, eller styrets representant, har rett til å fjerne og eventuelt kassere gjenstander som står i strid med disse bestemmelsene – **uavhengig av gjenstandens verdi**. Dette gjelder også dersom gjenstandene er til hinder, utgjør en risiko eller virker skjemmende på eiendommen. Det kan også nektes unødvendig opphold i og på fellesområdene dersom dette er til sjenanse for andre beboere.

Utearealene skal være til bruk, rekreasjon og trivsel for alle. **Forsøpling og hensetning av uønskede gjenstander er ikke tillatt.** Beboerne plikter å bidra til et ryddig og innbydende uteområde.

For å ivareta sikkerhet og hindre uvedkommende fra å få tilgang til bygningene, skal hovedinnganger, dører til fellesrom, vaskeriet, kjeller- og bodområder alltid holdes låst.

Takluker skal bare åpnes av vaktmester eller den som har borettslagets tillatelse. Lufting må ikke foretas fra leilighetene ut i oppgangene. Det er **ikke tillatt å kople avtrekk fra kjøkkenventilatorer inn på gårdens ventilasjonssystem**, da lukt vil spre seg til naboleiligheter. Kun kullfilterkjøkkenvifte er tillatt. På bad er det **ikke tillatt å justere lufteventil i tak** da dette vil forstyrre hele ventilasjonsavtrekket i oppgangen. Det er ikke tillatt å tette til eksisterende ventilasjon i leiligheten.

I den kalde årstiden må vinduene aldri holdes åpne lenge av gangen. Overdreven lufting og derav sløsing med varmen er forbudt. Banking av tøy, møbler, tepper, eller sengeklær må ikke skje på balkongen eller fra vinduene.

Det er strengt forbudt å mate duer, eller legge ut matrester som kan tiltrekke dyr som rotter, mus etc., jfr. Helserådets bestemmelser.

## 3. RO I LEILIGHETENE

Betong- og rørkonstruksjonene i bygget gjør at lyd lett forplanter seg mellom leilighetene. Beboere skal derfor vise særskilt hensyn ved aktiviteter som kan medføre støy. **Boring, hamring og annet støyende arbeid er kun tillatt på hverdager mellom kl. 08:00 og 19:00, og på lørdager mellom kl. 09:00 og 17:00.** Slike aktiviteter er ikke tillatt på søndager og helligdager.

Det skal være ro i leiligheter, på balkonger og i fellesarealer **alle dager mellom kl. 22:00 og kl. 08:00**. I tillegg gjelder borettslagets nattero-bestemmelse: **Mellom kl. 23:00 og kl. 07:00 skal det være særlig ro**, og støy som kan forstyrre naboer skal unngås. I perioden for nattero er det **ikke tillatt å kjøre vaskemaskin, tørketrommel eller oppvaskmaskin**, da disse maskinene kan gi betydelig støy og vibrasjoner gjennom bygningskonstruksjonen. TV, musikk, høyttalere og andre lydkilder skal også brukes på et nivå som ikke sjenerer naboer.

Ved spesielle anledninger, der det planlegges selskap eller musikk utover kl. 23:00, skal naboene i berørte leiligheter varsles i god tid – **minst to dager i forveien** – med opplysninger om tidspunkt og forventet varighet. Dette gjelder også aktivitet på balkonger.

Musikkundervisning, sangundervisning og øving som kan virke sjenerende for naboene er **ikke tillatt uten borettslagets uttrykkelige samtykke**

## 4. OMBYGGING

Det er ikke tillatt å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier dersom leiligheten har ferdig opplegg for tilkobling av vannrør. Søknaden skal inneholde skriftlig dokumentasjon fra autorisert rørlegger som dokumenterer hvordan ombyggingen skal gjøres, herunder tilkobling til vannsystemet, uten å være til ulempe for gårdens øvrige beboere. Søknaden skal opplyse om hvem som skal utføre arbeidet og deres kvalifikasjoner. Det forutsettes at arbeidet utføres av faglig kompetent og autorisert personell, som også skal hefte som garantist for det utførte arbeidet. Brudd på denne bestemmelsen er å

anse som grovt uaktsomt og gir borettslaget rett til å kreve erstatning etter borettslaglovens § 5-13 og 5-15.

## 5. DYREHOLD

Dyrehold er tillatt så lenge det **ikke er til sjenanse for andre beboere**. Husdyr skal **søkes om og godkjennes av styret** før anskaffelse.

Dyreholdet skal ikke medføre støy, lukt eller annen ulempe. Bjeffing og andre forstyrrende forhold over tid er ikke akseptabelt. Etterlatenskaper på fellesområder skal fjernes umiddelbart. Av hensyn til allergikere og naboer anbefales det å informere nærmeste beboere dersom dyret oppholder seg mye utendørs.

## 6. SØPPELHÅNDTERING

Alt avfall skal kildesorteres og legges i borettslagets søppeldunker i **søppelrom**. Store pappgjenstander skal **skjæres opp og brettes** slik at dunkene ikke fylles med unødvendig luft. Søppel skal alltid være forsvarlig innpakket før det kastes.

Det er **ikke tillatt** å sette fra seg avfall på gulvet i søppelrommet eller andre steder i fellesarealene. Glass, metall, møbler, elektronikk og annet grovavfall skal **ikke settes i søppelrommet**. Glass og metall skal leveres i kommunale containere i nærheten, og større gjenstander kan kastes i container under borettslagets dugnader.

Hvis søppeldunkene er fulle, skal søppel tas med tilbake til egen leilighet til det er kapasitet. Hensetning av avfall utendørs eller i fellesarealer skaper uhygeniske forhold og kan tiltrekke skadedyr, og er derfor ikke tillatt.

Borettslaget leier container 1–2 ganger i året for større avfallsmengder.

## 7. VASKERI

Vaskeriet er et fellesgode og representerer betydelige drifts- og vedlikeholdskostnader. Beboere som benytter vaskeriet skal derfor gjøre seg godt kjent med gjeldende ordensregler og bruksanvisningene for maskinene. **Vaskeriet er kun for borettslagets beboere**.

Vaskeriet kan benyttes **hverdager kl. 08:00–22:00**, **lørdager kl. 08:00–22:00**, og **søndager kl. 12:00–22:00**. Reservasjon skjer via oppsatt reservasjonstavle. Én vasketid varer i 2 timer. **Tørketrommel kan brukes inntil 20 minutter inn i neste vasketid.**

Alle maskiner skal behandles varsomt. **Vask av tepper er ikke tillatt**, og BH-er skal vaskes i egnet vaskepose. Eventuelle feil eller skader meldes til styret. Skade forårsaket av uforsiktighet kan medføre erstatningsansvar.

Vaske- og tørkerom skal **rengjøres etter bruk**, og dørene til rommet skal holdes lukket.

## 8. BALKONGER

Balkongene skal brukes på en måte som ivaretar både sikkerhet, estetikk og godt naboskap. Bruken skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Vedlikehold av balkonger skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter, § 4.2. Andelseiere plikter å fjerne snø og is fra balkongen og ellers holde den ren og vedlikeholdt.

Av sikkerhetsmessige årsaker skal alle løse gjenstander sikres forsvarlig. **Blomsterkasser og andre gjenstander er kun tillatt plassert på innsiden av rekkverket**, og tepper, klær eller lignende skal ikke henge over rekkverk. Banking av tepper er ikke tillatt. Balkongen skal holdes ryddig og må ikke brukes til lagring av søppel eller gjenstander som virker skjemmende.

Det er ikke tillatt å spyle eller bruke store mengder vann ved vask av balkongen, da dette kan føre til vannskader og sjenanse for leilighetene under. **Elektrisk grill og gassgrill er tillatt**, men bruken skal skje med hensyn slik at røyk og lukt ikke sjenerer naboene.

Røyking på balkong tillates så lenge det ikke er til urimelig sjenanse for andre beboere.

Balkongrekkverk skal ikke kles inn eller endres uten styrets forhåndsgodkjenning. Unntak kan gis dersom det benyttes godkjente materialer fra Markisehuset AS og fargekoder etter retningslinjer gitt av borettslaget.

## 9. BAD, WC OG RØR

Bad, rør og radiatoranlegg kan forårsake store og kostbare skader dersom de ikke brukes og vedlikeholdes korrekt. **Den som forvolder en skade kan bli erstatningsansvarlig**, inkludert for følgeskader i naboens leilighet.

Sluk og avløp skal holdes åpne og rene, og dette er andelseiers ansvar. Det er viktig aldri å forlate en åpen eller lekk vannkran uten tilsyn. Hver leilighet har stoppekraner for varmt og kaldt vann; disse bør stenges ved lengre fravær, spesielt i perioder med fare for frost. Radiatorer skal settes på tilstrekkelig varme etter årstid, og skal luftes minst én gang per år.

Eventuelle lekkasjer, skader eller mistanke om feil på rør, avløp eller radiatorer skal **meldes umiddelbart** til rørlegger eller styret. Reparasjon og vedlikehold på leilighetens rør og elektriske anlegg skal utføres av autorisert personell.

For å redusere risikoen for vannskader og unødvendig belastning på systemet bes beboere unngå sløsing med varmtvann.

## 10. BODER

Hver leilighet disponerer én bod. Bruker er ansvarlig for renhold og låsing av denne. Skade eller tyveri må eventuelt dekkes av brukerens egen forsikring.

## 11. PARKERING

Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget. Parkering gjelder kun under signert leieavtale med borettslaget, med avtalt leiepris.

Ledige parkeringsplasser tilbys etter søknad fra andelseier, basert på venteliste. Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen. Leie forutsetter aktivt bruk av parkeringsplassen, og man kan derfor ikke få tildelt parkeringsplass for å holde den av for fremtidig bruk.

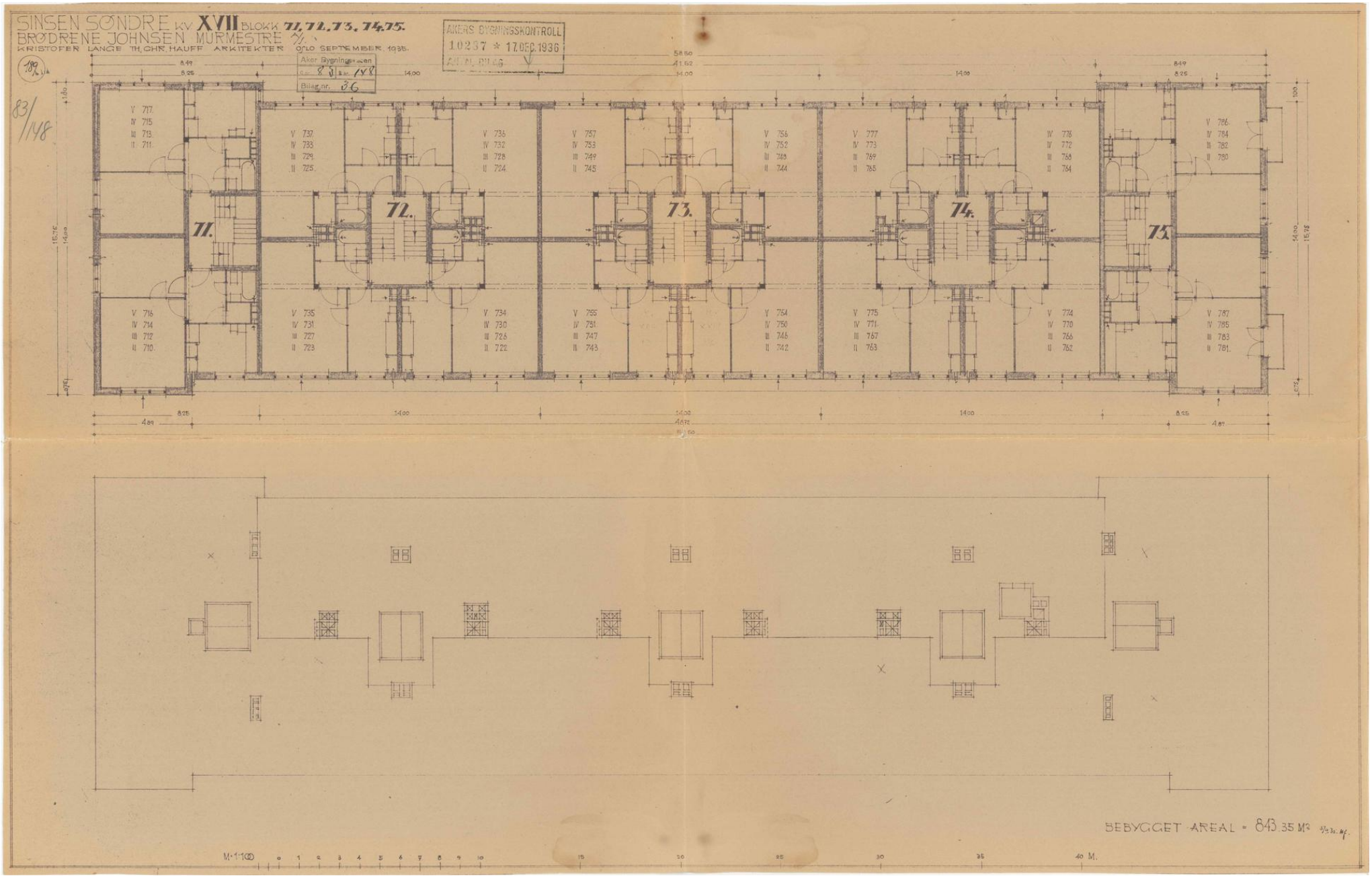
En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt, med unntak av kortvarig fremleie, herunder helger eller på grunn av ferie. Ved langvarig opphold av bruk, vil styret varsle leietaker, og i ytterste konsekvens avslutte leiekontrakt og omdisponere plass til neste på ventelisten. Dette for å sikre at de få plassene vi har er i aktivt bruk.

## 12. RØYKING

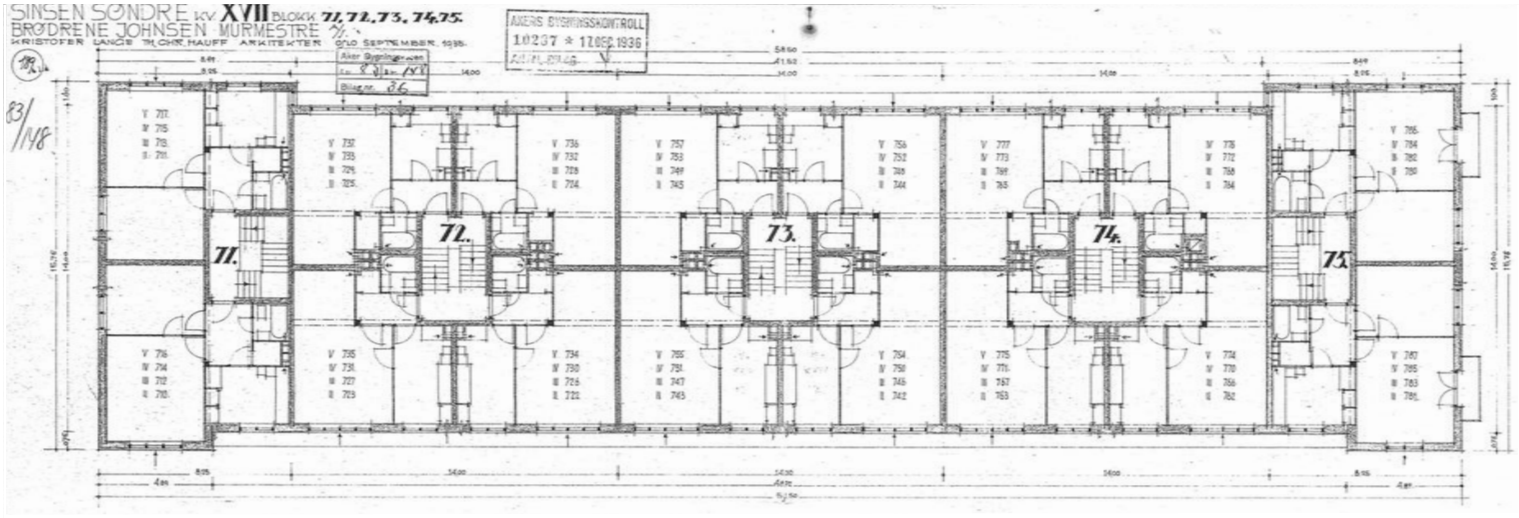
Røyking i borettslagets oppganger, vaskerier og øvrige fellesrom er ikke tillatt. Røyking er ikke ønskelig fra balkonger, ved inngangspartiene og direkte under soveromsvinduer da dette kan være sjenerende og det bes om at det tas hensyn. Det er heller ikke tillatt med røyking i leilighetene dersom det er til sjenanse for andre.

## 13. SANKSJONER

Brudd på husordensregler er alvorlig, og medfører advarsel fra styret. Ved vesentlige brudd og gjentatte advarsler har borettslaget rett til å pålegge andelseier salg av leiligheten, se borettslagsloven, § 5-22.

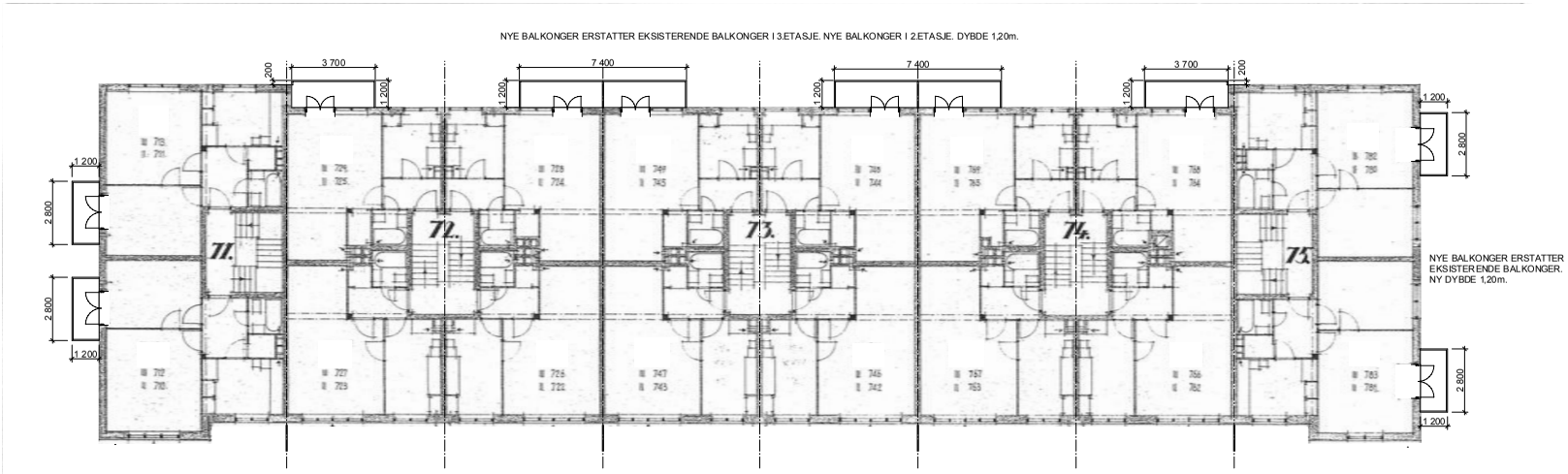

SINSEN SØNDRE kv XVII BLOKK 71, 72, 73, 74, 75.
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE
KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER OSLO SEPTEMBER 1935.
AKERS BYGNINGSKONTROLL
10257 * 17. DEC. 1936
Aker Bygningsvesen
Bilag nr. 36
83/148
71.
72.
73.
74.
75.
BEBYGGET AREAL = 843.35 M²
M. 1:100

VEDLEGG E-02




EKSISTERENDE SITUASJON

NY SITUASJON




PLAN 2. OG 3. ETASJE.

NYE BALKONGER. DYBDE 1,20m.

FASADE MOT BJØRN STALLARES VEI

**ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD**
SIVILARKITEKT MNAL

Støps vei 22
1450 Nesoddtangen

telefon:400 66 821
e-post: magnu-fj@online.no
org. nr:NO 983 916 260 MVA

| INDEX: | DATO: | BESKRIVELSE: | TEGNING: | KONTR.: |
|---|---|---|---|---|
| 0 | 01.10.2013 | SØKNADSTEGNINGER | MFJ | MFJ |
| A | 10.02.2014 | OMPROSJEKTERING SØKNAD | MFJ | MFJ |
| B | 26.02.2014 | OMPROSJEKTERING SØKNAD II | MFJ | MFJ |
| C | 17.04.2015 | ENDRINGSMELDING I | MFJ | MFJ |

PROSJEKT: BALKONGER - BJØRN STALLARES VEI 11-19

TEGNING: PLAN 2.- OG 3.ETASJE

| GNR/BNR.: | TILTAKSHAVER: | PROSJEKTKODE: | REV. DATO: | MÅLESTOKK: | TEGNINGSNUMMER: | INDEX: |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 83/148 | BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19 | 2013-12 BJØ | 17.04.2015 | 1:200 (A3) | A21 | C |

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

*Attest nr.* 1156-1936.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av herr* er ark. Lange & Hauff,

*under* 7/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Sinsen, Ø.Aker,

*på gårds nr.* 83, *bruks nr.* 148,

*tomt nr.* - *vei* 419, kv. XVII,

*tilhørende* Brödrene Johnsén, Murmestre A/S.

*er opført under lovmessig tilsyn.*

*Ved den avsluttende synsforretning den* 21/10.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 4/2.1937.

*Vann- og Kloakkvesenet, den* 27/2.1939.

*Feiermesteren, den* 29/6.1937.

*Aker bygningskontroll* 11/3 mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

**Ferdigattest**
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Montering av varevinduer.

| Arbeidssted | Matr.nr. | J.nr. |
|---|---|---|
| Björn Stallaresvei 11-19. | Gnr.83, bnr.148. | 66/2364 |

Byggherre

Murmester TRYGVE BRUDEVOLD
Torggt. 8
OSLO-1.

Ansvarshavende

D.s.

Dato 15. mars 1968.

GA/KL.

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
G. Amundsen. ,

C 15. ANDVORD. 10 000. 7044/66. –

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201315045-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Christine Hellem | Dato: 07.12.2015 Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | BJØRN STALLARES VEI 11-19 | Eiendom: | 83/148/0/0 |
| Tiltakshaver: | BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19 | Adresse: | Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO |
| Søker: | ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD | Adresse: | Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN |
| Tiltakstype: | Blokk/bygård/terrassehus | Tiltaksart: | Fasadeendring |

# FERDIGATTEST - BJØRN STALLARES VEI 11-19

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315045** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Situasjonsplan | A 10 | 10.02.2014 | 5/3 |
| Plan 2 og 3 etasje | A21 | 17.04.2015 | 24/3 |
| Plan 4 og 5 etasje | A22 | 17.04.2015 | 24/4 |
| Fasade mot Bjørn Stallares vei | A40 | 17.04.2015 | 24/5 |
| Fasade mot gård | A41 | 17.04.2015 | 24/6 |
| Fasader gavl | A42 | 17.04.2015 | 24/7 |

**Sluttrapport for avfallshåndtering**
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

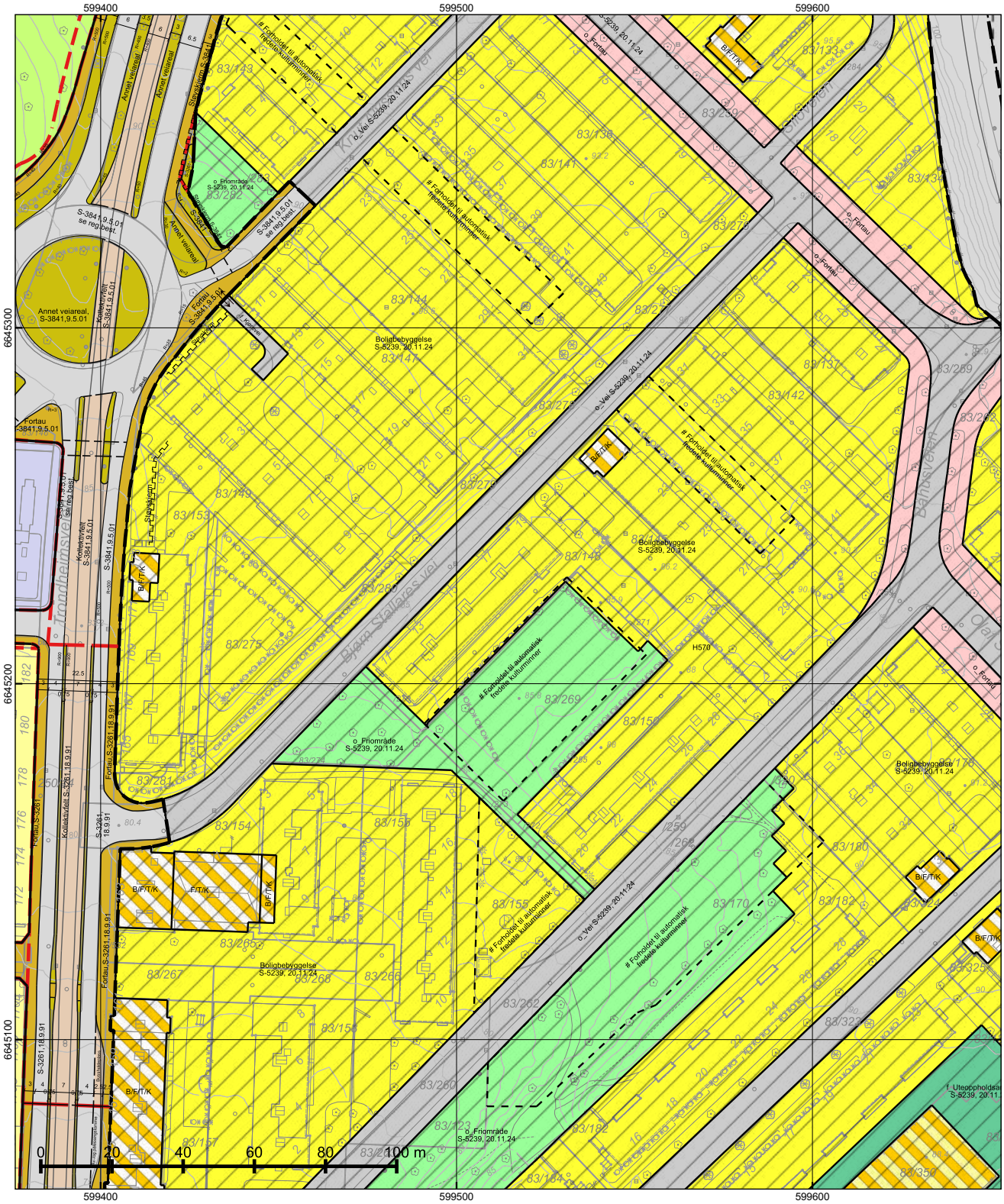
**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2015 av:***

***Tone Christine Hellem - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

Kopi til:
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO,
bugnik@online.no




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

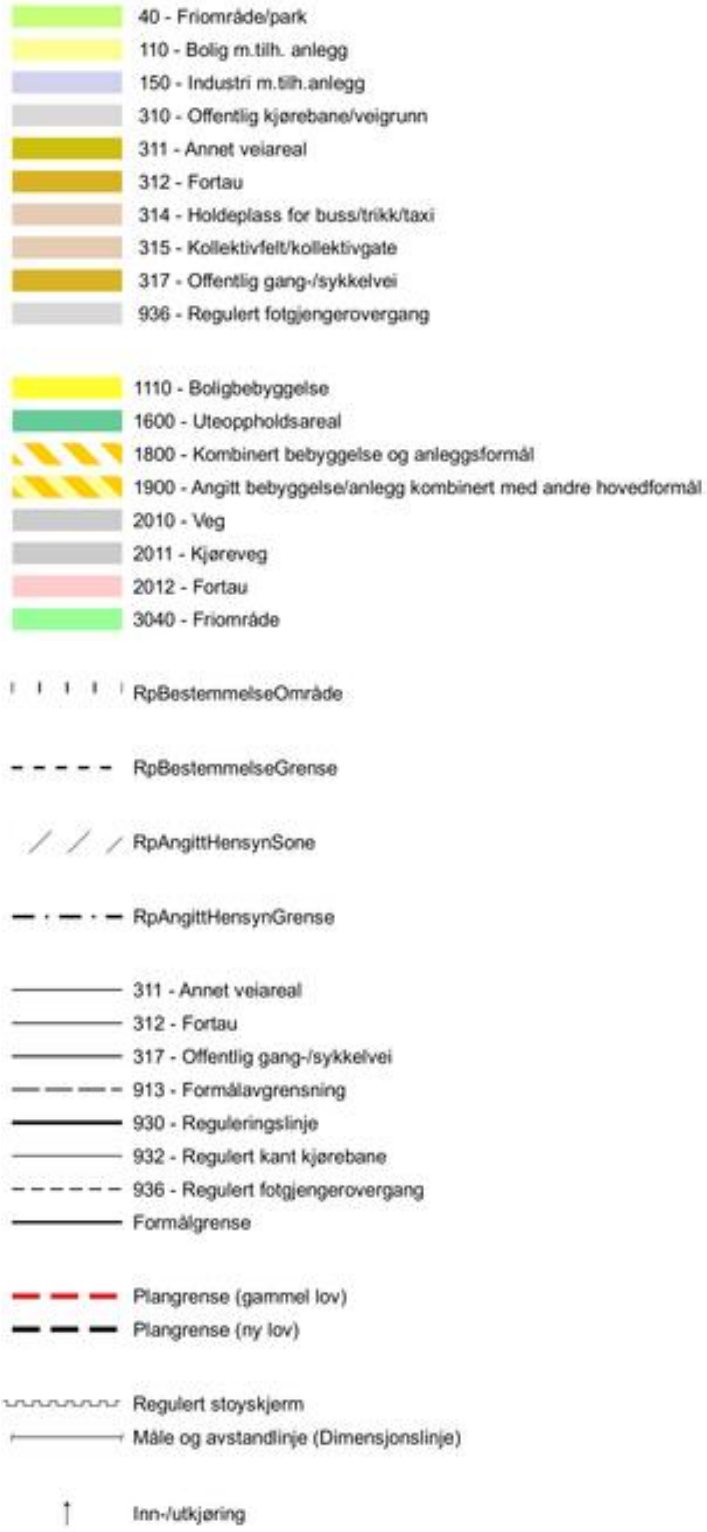
PlottID/Best.nr: 163404/ 86540355
Adresse: Bjørn Stallares vei 19
Gnr/Bnr: 83/148

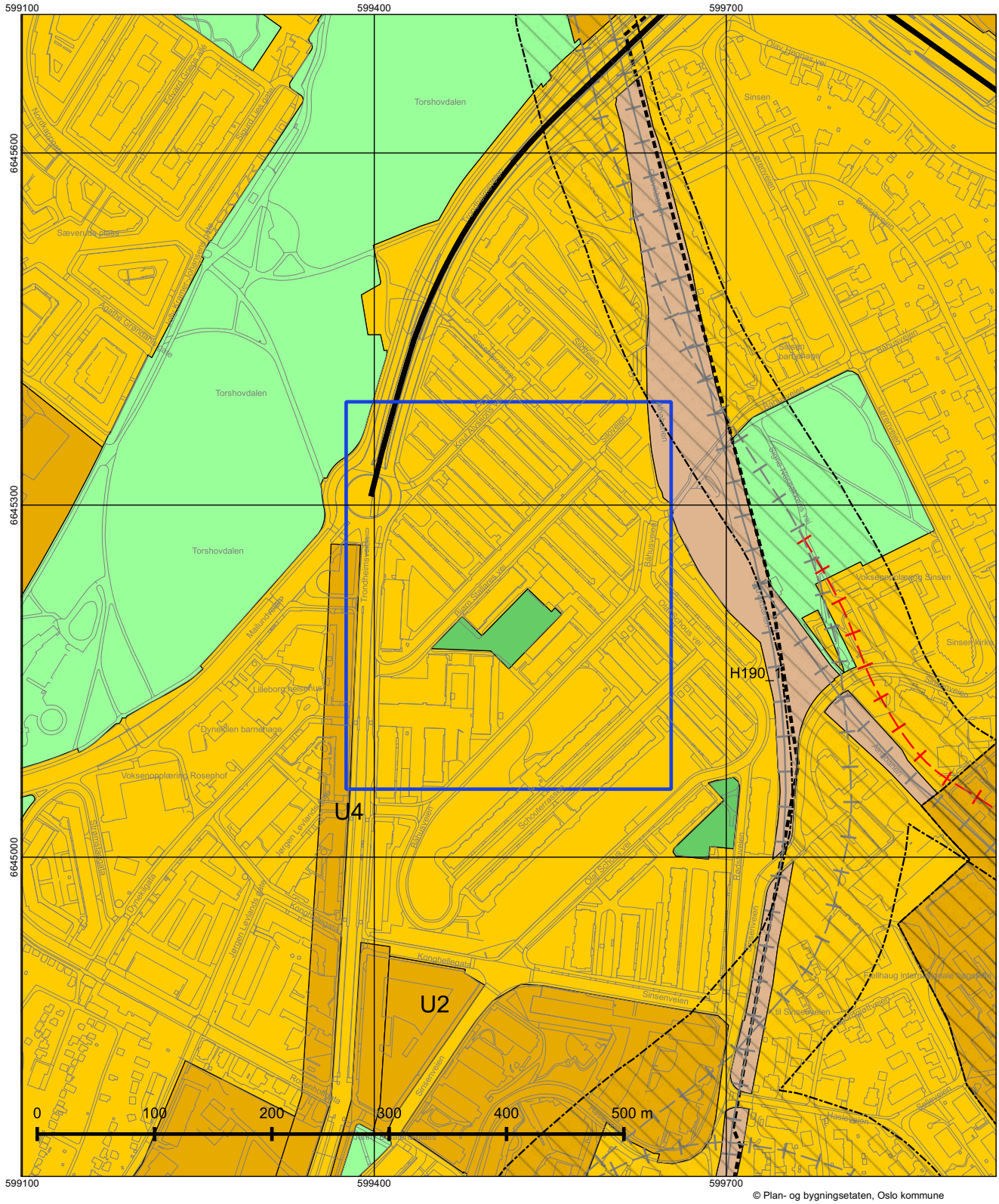
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.09.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163404/86540355
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

## Tegnforklaring - kommuneplan

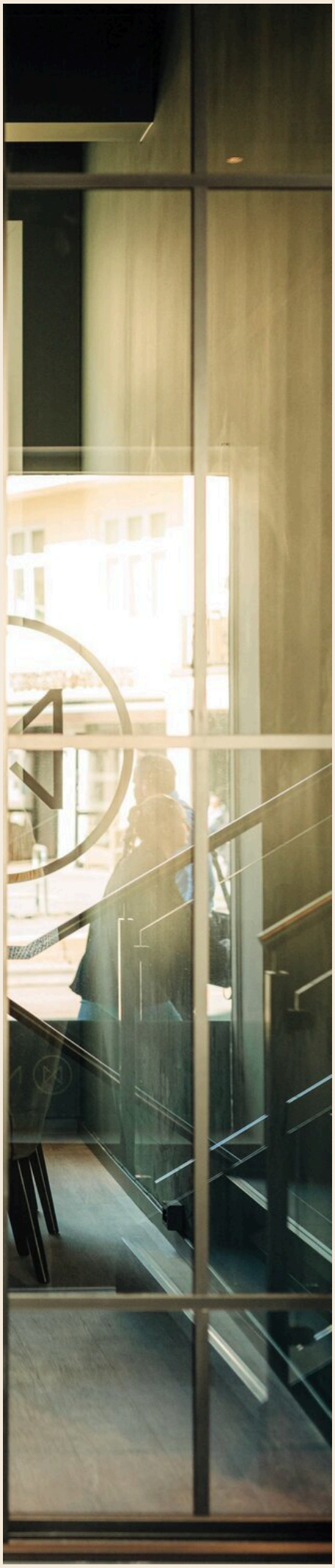


Velkommen til

# Nordvik Bislett

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

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



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

NORDVIK

# Boligkjøperpakke -
## Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

### Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

**Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

# Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

## Generelt

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

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

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

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

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

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

**2. Heldekkende tepper** følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**14. Postkasse** medfølger.

**15. Utendørs innretninger** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

# Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

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

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

Derfor velger mange Storebrand Bank:

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

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

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

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

# Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

## GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

## VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 36-0318/26

# Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørn Stallares vei 19 0574 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 148 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

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

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

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

**Budet gis med følgende forutsetning:**

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

## Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

# Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

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

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:




**Magnus Moestue**
Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Bislett
m.moestue@nordvikbolig.no
938 76 619





**Arber Behrami**
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Bislett
a.behrami@nordvikbolig.no
958 01 487


Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: