NORDVIK

Bjørn Stallares vei 13

1 soverom | 37 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Sinsen

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
7	Om boligen
15	Nabolagsprofil
27	Tilstandsrapport
39	Egenerklæringsskjema
46	Andre vedlegg
124	Kontaktinfo
127	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
129	Forbrukerinformasjon om budgivning
130	Budskjema

Salgsoppgave produsert 14.01.2026









Nøkkelinformasjon

Lekker og arealeffektiv 2-roms | Solrik balkong I Fyring & vv inkl. | Kort vei til buss, trikk og t-bane | Parkering*

Prisantydning	**4 200 000,-**
Omkostninger	**1 680,-**
Totalpris	**4 362 768,-**
Fellesgjeld	**161 088,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 486,-**
BRA-i	**37 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1935**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Bjørn Stallares vei 13 B. Boligen er en meget koselig og arealeffektiv 2-roms beliggende i rolige omgivelser. Likevel er sentrum bare en kort trikketur unna. Leiligheten vender i sin helhet mot en flott og velstelt bakgård. Leiligheten har gjennomgått store oppgraderinger i 2017 med bl.a. nytt gulv og kjøkken. Videre er overflatene tatt i senere tid.

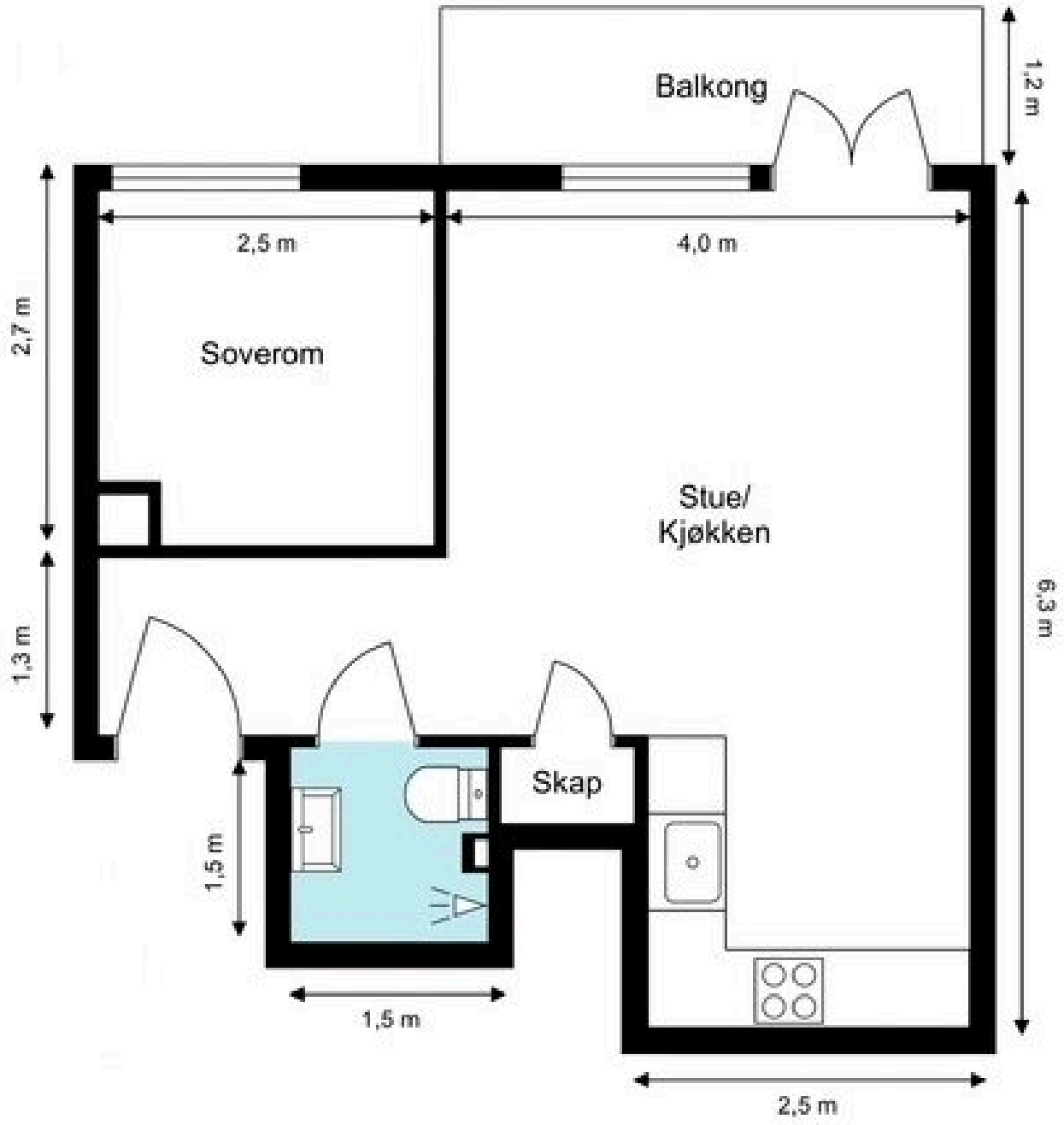
Bygget om til 2-roms i 2017
Solrik sørlstvendt balkong
Sentral, men tilbaketrukket beliggenhet
Meget veldrevet sameie
Nytt kjøkken i 2017
Nytt gulv fra 2017
Fyring, varmtvann og media inkludert
Rørfornying gjennomført 2024/25
IN-ordning
Bod i kjeller på 4 kvm
Gode oppbevaringsmuligheter
Muligheter for parkering i borettslaget
Ingen forkjøpsrett

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 37 kvm
Total BRA: 41 kvm

HUUH PROSJEKT

Bjørn Stallares vei 13 - 2.etg



Planskissen er ikke i målestokk. Avvik fra faktiske mål kan forekomme.

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/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0276/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Bjørn Stallares vei 13, 0574 OSLO
Gnr 83, bnr 148 i Oslo kommune
Andelsnr 17 i Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget, org.nr. 859446582

Selger
Lisa Johannessen

Kjøpesum og omkostninger
4 200 000,- (Prisantydning)
161 088,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 361 088,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
300,- (Innflyttingsgebyr til borettslaget)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 680,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 980,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 362 768,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 472 068,- (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: 37 kvm
BRA-e: 4 kvm
Totalt BRA: 41 kvm
TBA: 5 kvm

Beskrivelse:

4. etasje:
BRA-i: 37 kvm. Soverom, stue, kjøkken, bad og gang.
BRA-e: 4 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 41 kvm.
TBA: 5 kvm. Balkong.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling: Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen. Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til. Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4m2.

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

Bygningsdeler som har fått TG2:
- Membran, tettesjiktet og sluk: TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.
- WC og innvendige vann- og avløpsrør: TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget, samt at det må

påregnes utskiftinger i forbindelse med renovering av bad i framtiden.
- Ventilasjon: TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad. Vi anbefaler alle interessenter å lese nøye gjennom tilstandsrapporten.

Øvrig Standard

Kjøkken
Renovert i 2017. Kjøkken fra med hvite glatte fronter, hvit laminat benkeplate med innfelt/nedsenket vaskekum og integrerte hvitevarer. Komfyrvakt ikke inkludert. Kjøkkenavtrekk og kullfilterløsning.

Bad
Renovert i 2004 med flis- gulv og vegger. Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, gulvstående toalett, servant med skap under og liten vaskemaskin.
Det er avtrekksventil i himling over dusj, tilluft under spalte på dør.

Innvendige overflater
Gulv: Flis bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Balkong/terrasse
Balkong på 5m2 med utgang fra to-fløyet dør fra stue. Rekkverk av stående metallspiler. Høyde målt til 113cm.

Vinduer og dører
Vinduer 2-lags isolerglass og trekarmer. Noe utydelig datostempling på vinduene, men det ser ut til at det er stemplet at vinduene er produsert i år 2014.

VVS
VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Elektrisk anlegg
Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på vegg i i felles trapperom. Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Parkering
Borettslaget har 16 parkeringsplasser for utleie.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

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.?
- Ja
Var tiltaket søknadspliktig?
- Nei
Eventuell kommentar: Kjøkken er flyttet

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
- Ja
Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Finn dokument. Sendt til eiendomsmegler. Tidligere salgsrapport fra 2020

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Klassisk bygård på 5 etasjer pluss kjeller fra 1930-tallet. Bæresystem antatt av betong i dekker og bærende mur/betongvegger som leilighetsskillevegger. Støpt såle og grunnmur i betong/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur. Flatt tak, antatt tekket med asfaltpapp.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
Oppvarming
Radiatorer på felles varmtvann. Elektriske varmekabler på gulv.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 486,- pr. mnd.
Inkluderer: Renter og avdrag Kr. 781,-
Felleskostnader Kr. 3 504,-
Avdrag IN-lån Kr. 734,-
Renter IN-lån Kr. 198,-
Bredbånd Kr. 269,-

Totalt utgjør felleskostnadene kr. 5 486,-Felleskostnader etter avdragsfri periode: Kr. 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.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 974 260,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 3 897 039,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd
Sameiet har avtale med Telia som leverer bredbånd og telefoni.

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

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 161 088,-pr. 05.11.2025

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 05.11.2025: 1 821 131
Andel av saldo: 39 543
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2029)

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 05.11.2025: 10 561 794
Andel av saldo: 121 546
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Forrige års regnskap viste er overskudd på kroner 75 403. I inneværende år er det budsjettert med et overskudd på kroner 879 867.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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)
Attraktivt og sentralt beliggende på Rodeløkka. Hyggelig og romslig rolig bakgård, pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper.

Adkomst
Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved fellesvisninger.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten har en meget sentral og attraktiv beliggenhet på Sinsen. Her har du tilgang til alt du trenger i hverdagen, som blant annet nærbutikker, kafeer, restauranter, grøntarealer og treningssentre i nærområdet. Borettslaget har en trivelig felles gårdsplass med mulighet for grilling og sosiale aktiviteter. Her kan beboerne samles til hyggelige sammenkomster, og barna trygt kan leke på området.

Den søndagsåpne Rosenhoff Dagligvare ligger kun en liten spasertur fra leiligheten, i tillegg til at du også finner Rema 1000, Kiwi og Coop Mega i nærheten. Ellers er det kort vei til fantastiske Torshovdalen, som byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med flott utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg prepareres det rundløype for langrenn og skilek for barna her. Flere andre rekreasjonsområder, som Torshovparken, Sofienbergparken og Botanisk hage, ligger kun en liten gåtur unna.

Fra leiligheten er det kort vei til offentlig kommunikasjon. For eksempel er Rosenhoff trikke- og busstopp kun 3 minutters gange unna, og du finner Sinsen T-bane etter omtrent 12 minutters gange. T-baneringen gir enkel reisevei til Oslo sentrum og videre tilgang til resten av byen.

Offentlig kommunikasjon
Rosenhoff trikke- og busstopp: 3 minutters gange
Sinsen T-bane: 12 minutters gange
Grefsen togstasjon: 15 minutters gange
Oslo S: 10 minutter med bil

Skoler og barnehager
Dynekilen barnehage (1-5 år) 5 min gange
Sinsen barnehage (1-5 år) 5 min gange
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 7 min gange
Boligen sogner til Sinsen skole (1-7. trinn). Elever går videre til Frydenberg skole (8 -10. trinn).

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 11.03.1939

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.
Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

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.

Pågående byggesaker i nærområdet:
- Båhusveien 20-28 - Oppføring av nye balkonger og utvidelse av eksisterende balkonger, Saksnr: 202551255. Siste bevegelse. 11.7.2025
- Sinsenterrassen 23-25-27 - oppføring av nytt avfallsskur, Saksnummer 202508416. Siste bevegelse 06.10.2025.
- Sinsenterrassen 11 - 21 - Utskifting og oppføring av balkonger og bytte vinduer med balkongdører, Saksnummer 202511526. Siste bevegelse 03.10.2025

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/

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.

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.

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

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

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

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

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

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring:
Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9

måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av

finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke kr. 19 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 14 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 1,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 11 000,-

Samlet skal selger betale kr. 123 611,- 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 14. januar 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917 427 925

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Bjørn Stallares vei 13
0574 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 15/01/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 148
Hjemmelshaver:	Lisa Johannessen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	17
Byggeår:	1938
Tomt:	1896 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lisa Johannessen
Befaringsdato:	08.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Attraktivt og sentralt beliggende på Sinsen.
Hyggelig og romslig rolig bakgård, pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Klassisk bygård på 5 etasjer pluss kjeller fra 1930-tallet.
Bæresystem antatt av betong i dekker og bærende mur/betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur. Flatt tak, antatt tekket med asfaltpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Pen og luftig liten 2-roms leilighet.
Takhøyde på ca 2,6m.
Bad fra 2004 og nyere kjøkken fra 2017.

ANNET:
OPPVARMING:
Radiatorer på felles varmtvann.
Elektriske varmekabler på badegulv.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer en bod en bod i kjeller på ca 4m2.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
--Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 2,6m

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

TIlstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Kjøkken renovert i 2017.
- Bad renovert i 2004.

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etg	37	0	0	5
Kjeller	0	4	0	0
SUM BYGNING	37	4	0	5
SUM BRA	41			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Soverom, stue, kjøkken, bad og gang.

BRA-e:

Bod i kjeller

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lisa Johannessen

©mstr.no

www.bmtf.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

15/01/2026

Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad fra 2004.

Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, gulvstående toalett, servant med skap under og liten vaskemaskin.

Det er avtrekksventil i himling over dusj, tilluft under spalte på dør.

Registrert noe smuss i fuger. Naturlig for et bad som er over 20år gammelt. Oppgraderinger må påregnes.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger er av betong/mur.

Det ble foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten at forhøyde verdier ble registrert.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken fra med hvite glatte fronter, hvit laminat benkeplate med innfelt/nedsenket vaskekum og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenavtrekk og kullfilterløsning.

Det ble registrert lekkasjeføler (waterguard) i skap under vaskekum, men ikke komfyrvakt. Dette anbefales alltid.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinduer 2-lags isolerglass og trekarmer.
Noe utydelig datostempling på vinduene, men det ser ut til at det er stemplet at vinduene er produsert i år 2014.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong på 5m2 med utgang fra to-fløyet dør fra stue.
Rekkverk av stående metallspiler. Høyde målt til 113cm.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.
Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.
Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.
Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende
Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.
Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer i hhv 2017 og 2014.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i himling på bad. Adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekran fungerer. Utløp fra eventuelt lekkasjevann vil bli ledet gjennom himling til våtrom.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes vedlikehold og fornyelse av anlegg som har blitt delvis oppgradert gjennom forskjellige epoker og rehabiliteringer.

TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget, samt at det må påregnes utskiftinger i forbindelse med renovering av bad i framtiden.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventiler over vinduer.

Det er ikke montert tilluftsventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom.
Det ble registrert avtrekk på bad.

Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på vegg i i felles trapperom.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget, samt at det må påregnes utskiftinger i forbindelse med renovering av bad i framtiden.
6.3	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Bjørn Stallares vei 13
0574 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
5	TG 1	Ingen vesentlige avvik
3	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 13/01/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:83, Bnr: 148
Hjemmelshaver:	Lisa Johannessen
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	17
Byggeår:	1938
Tomt:	1896 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Lisa Johannessen
Befaringsdato:	08.01.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Attraktivt og sentralt beliggende på Rodeløkka.
Hyggelig og romslig rolig bakgård, pent opparbeidet med gressplen, beplantning og sittegrupper.

OM BYGGEMETODEN:
Klassisk bygård på 4 etasjer pluss kjeller fra 1930-tallet.
Bæresystem antatt av betong i dekker og bærende mur/betongvegger som leilighetsskillevegger.
Støpt såle og grunnmur i betong/stablestein. Fasader er forblendet med pusset mur. Flatt tak, antatt tekket med asfaltpapp.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Pen og luftig liten 2-roms leilighet.
Takhøyde på ca 2,6m.
Bad fra 2004 og nyere kjøkken fra 2017.

ANNET:
OPPVARMING:
Radiatorer på felles varmtvann.
Elektriske varmekabler på badegulv.

BRANN- OG SIKKERHET:
Lovpålagte røykvarslere og håndholdt brannslokkingsapparat skal følge leiligheten ved salg.

BOD og PARKERING:
Leiligheten disponerer en bod en bod i kjeller på ca 4m2.
Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Boligmappa.no
--Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. Avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv: Flis bad. Laminat på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt til 2,6m

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:

TIlstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Selger opplyser om følgende oppgraderinger:

- Kjøkken renovert i 2017.
- Bad renovert i 2004.

FELLESKOSTNADER:

Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
4.etg	37	0	0	5
Kjeller	0	4	0	0
SUM BYGNING	37	4	0	50
SUM BRA	41			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Soverom, stue, kjøkken, bad og gang.

BRA-e:

Bod i kjeller

©mstr.no

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

Det er ikke kontrollert om boden tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret kan ha mulighet til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca 4m2.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Lisa Johannessen

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

13/01/2026

Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
Det er ventiler som kan åpnes.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt bad fra 2004.

Badet inneholder dusjnisje med glassvegg, gulvstående toalett, servant med skap under og liten vaskemaskin.

Det er avtrekksventil i himling over dusj, tilluft under spalte på dør.

Registrert noe smuss i fuger. Naturlig for et bad som er over 20år gammelt. Oppgraderinger må påregnes.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.
Det er ikke påvist sprekker i fuger.
Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
Terskel er vurdert som tilfredsstillende.
Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.
Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Flislagt gulv med sluk i dusjnisje.

Fall er målt med krysslaser og funnet tilfredsstillende lokalt fall rundt sluk og målt 25mm høydeforskjell fra topp sluk til topp flis ved terskel.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2004
Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.
Det er muligheter for å rengjøre sluk.
Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.
Arbeidet vurderes som fagmessig utført.
Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Sluk av plast med tilhørende vannlås og klemring. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser.

Det ble ikke foretatt hulltaking i vegg fra tilstøtende rom, da vegger er av betong/mur.

Det ble foretatt overflatemålinger på erfaringsmessig fuktutsatte steder uten at forhøyde verdier ble registrert.

TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2017

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Kjøkken fra med hvite glatte fronter, hvit laminat benkeplate med innfelt/nedsenket vaskekum og integrerte hvitevarer.

Kjøkkenavtrekk og kullfilterløsning.

Det ble registrert lekkasjeføler (waterguard) i skap under vaskekum, men ikke komfyrvakt. Dette anbefales alltid.

Merknader:

3. Andre Rom

TG iu 3.1 Andre rom

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:
Vinduer 2-lags isolerglass og trekarmer.
Noe utydelig datostempling på vinduene, men det ser ut til at det er stemplet at vinduene er produsert i år 2014.

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

Balkong på 4m2 med utgang fra to-fløyet dør fra stue.
Rekkverk av stående metallspiler. Høyde målt til 113cm.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg til kjøkken og bad ble oppgradert i forbindelse med renoveringer i hhv 2017 og 2014.

VVS anlegget av av plast i rør-i-rør system og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Hovedstoppekran er plassert i himling på bad. Adkomst via inspeksjonsluke. Stoppekran fungerer. Utløp fra eventuelt lekkasjevann vil bli ledet gjennom himling til våtrom.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Ingen vesentlige avvik registrert på VVS-installasjoner, men det gjøres oppmerksom på at det må påregnes vedlikehold og fornyelse av anlegg som har blitt delvis oppgradert gjennom forskjellige epoker og rehabiliteringer.

TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget, samt at det må påregnes utskiftinger i forbindelse med renovering av bad i framtiden.

Merknader:

Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Tilluftventiler over vinduer.

Det er ikke montert tilluftsventiler i yttervegg. Dette anbefales på alle oppholdsrom.
Det ble registrert avtrekk på bad.

Anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med nyere automatssikringer er plassert på vegg i i felles trapperom.

Det foreligger kursfortegnelse som samsvarer med antall og beskrivelse av kurser.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Merknader:

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG 2 er gitt med bakgrunn i alder og forventet gjenværende brukstid på membran er passert.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 er gitt med bakgrunn av alder på VVS anlegget, samt at det må påregnes utskiftinger i forbindelse med renovering av bad i framtiden.
6.3	Ventilasjon
	TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på bad eller kjøkken eller tilluftsventiler i yttervegg på oppholdsrom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Johannessen, Lisa	9578-5992-4-2633824	2025-10-21 13:13:48

SIGNICAT

This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
21. okt. 2025

Oppdragsnummer
23-0276/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Bjørn Stallares vei 13, 0574 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Lisa Johannessen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
20. juni 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 2691834
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

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

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

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

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

Nei

---

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.?

Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

Nei

Eventuell kommentar: Kjøkken er flyttet

---

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.

Nei

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

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?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Finn dokument. Sendt til eiendomsmegler. Tidligere salgsrapport fra 2020

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0276/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Johannessen, Lisa	**2025-10-21**

Identifikasjon

bankID Johannessen, Lisa

Signicat

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Humma Mahmood

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19		**Vår ref.:**	113/10057	**Fødselsdato eier:**	29.07.1988
Bjørn Stallares Vei 13		**Type:**	Frittstående borettslag		
0574 OSLO		**Eiere:**	Lisa Johannessen		
Organisasjonsnr:	859 446 582	**Andelsnr:**	17		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **5 486**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	781
	FELLESKOSTNADER	3 504
	Avdrag IN-lån	734
	Bredbånd (brøkfordelt)	269
	Renter IN-lån	198

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.12.2025** **Tot. utg. i kr.:** **5 468**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	781
	FELLESKOSTNADER	3 504
	Avdrag IN-lån	750
	Bredbånd (brøkfordelt)	269
	Renter IN-lån	164

Neste endring: **01.01.2026** **Tot. utg. i kr.:** **5 468**

Felleskostnader:	Renter og avdrag	746
	FELLESKOSTNADER	3 508
	Avdrag IN-lån	750
	Bredbånd (brøkfordelt)	300
	Renter IN-lån	164

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	161 088	Gjeld siste årsoppg.:	169 348
Klient ajourf. lån:	12 618 010,89	Klient gj. s. årsoppg.:	12 836 842

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 16
Saldo per 05.11.2025: 1 821 131
Andel av saldo: 39 543
Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2029)

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA
Annuitetslån, 4 terminer per år.
Rentesats per 05.11.2025: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 94
Saldo per 05.11.2025: 10 561 794
Andel av saldo: 121 546
Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pia Eilin Barth

Adresse: Bjørn Stallares vei 19

Postnr/-sted: 0574 OSLO

Boligopplysninger:

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	**Vår ref.:**	113/10057	**Fødselsdato eier:** 29.07.1988
Bjørn Stallares Vei 13	**Type:**	Frittstående borettslag	
0574 OSLO	**Eiere:**	Lisa Johannessen	
Organisasjonsnr: 859 446 582			

4: Særskilte opplysninger

E-post: styretbsv1119@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 05.11.2025

Utestående saldo:	**0**		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	66,64
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	169 348	Andre inntekter:	3 237
Annen formue:	41 550	Utgifter:	9 745		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 532
Andelsnr:	17	Partialobligasjonsnr:	17

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935
Gårds/bruksnr: 83/148
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:	H0203
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	113-008	P-rom	38

Fasiliteter:

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.

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
Fra 1. januar 2012 betales det halvårlig for parkeringsplass. Ved evnt.oppsigelse eller fraflytting før utløpsdato, får leietaker ikke refundert leie for gjenstående periode.

Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser. Disse leies ut til andelseiere etter forespørsel.
Regler fastsatt av generalforsamling/styre. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret (se oppslag i oppgangene).

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	**Vår ref.:**	113/10057	**Fødselsdato eier:**	29.07.1988
Bjørn Stallares Vei 13	**Type:**	Frittstående borettslag		
0574 OSLO	**Eiere:**	Lisa Johannessen		

Organisasjonsnr: 859 446 582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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 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.

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.

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.

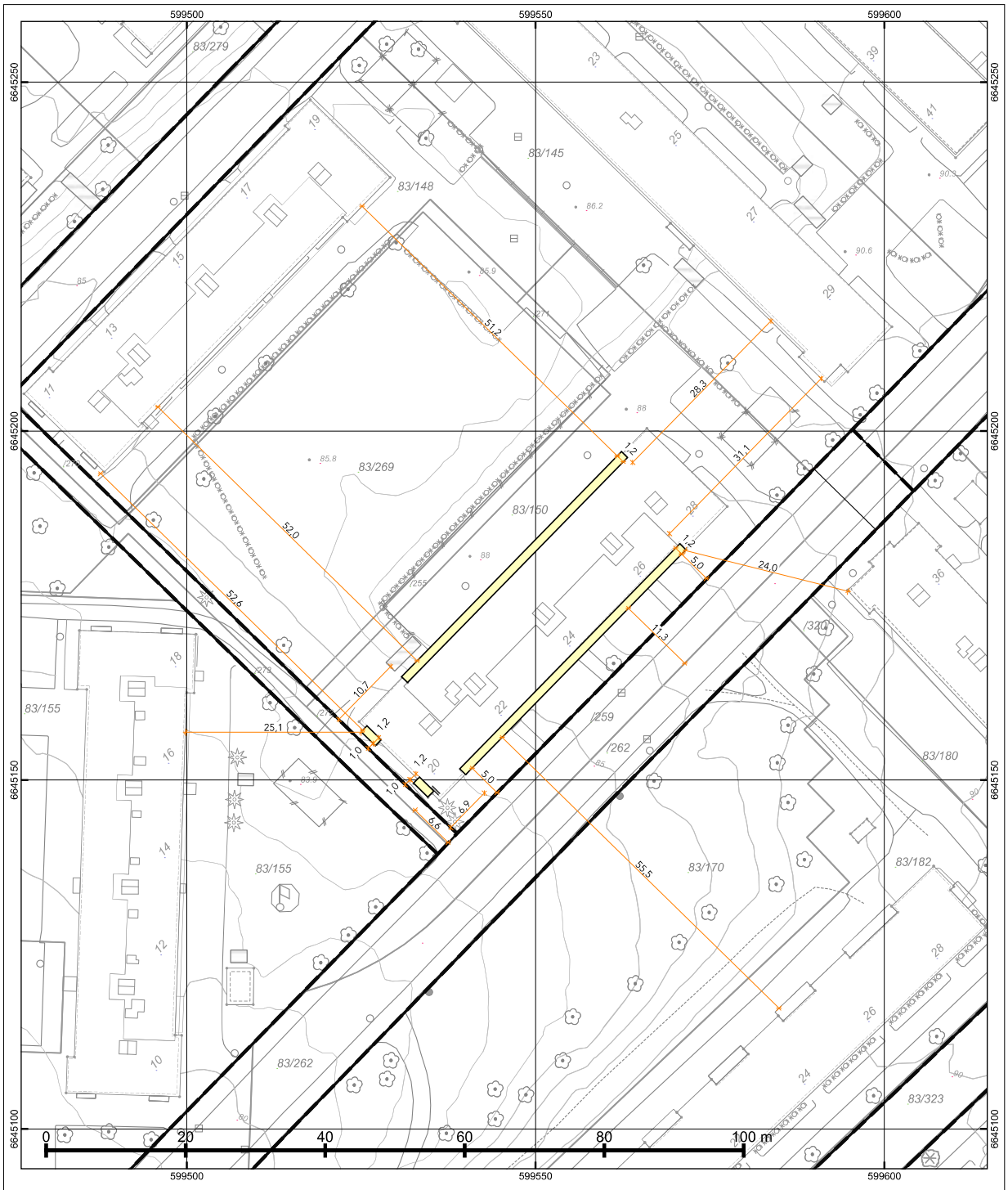
BREDBÅND, KABEL-TV
Sameiet har avtale med Telia som leverer kabel-tv-tjenester, med muligheter for
bredbånd, telefoni og digital-tv.

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
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.

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

Annen informasjon:



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 29.10.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:500
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Situasjonskart

– Kartet er sammenstilt for: Byggesak

PlottID/Best.nr: 324997/ 86500688
Adresse: BÅHUSVEIEN 24
Gnr/Bnr: 83/150

Deres ref.:
Kommentar:

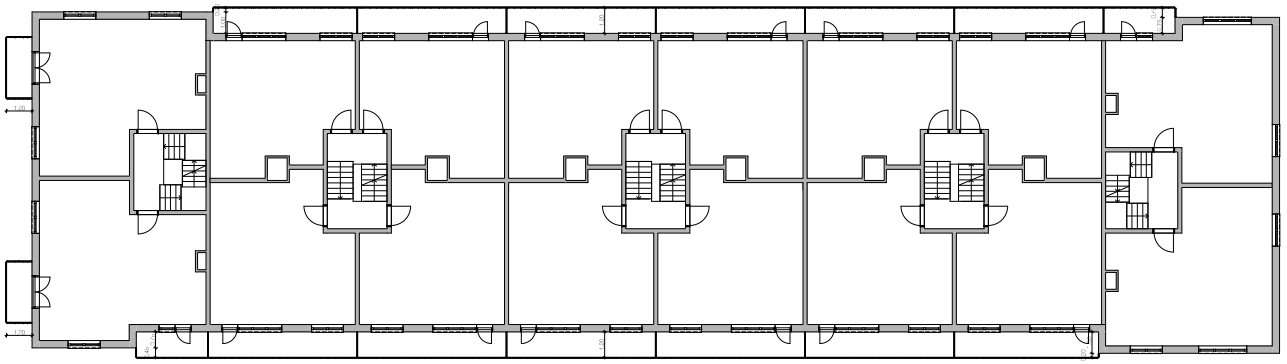
Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Beskrivelse:

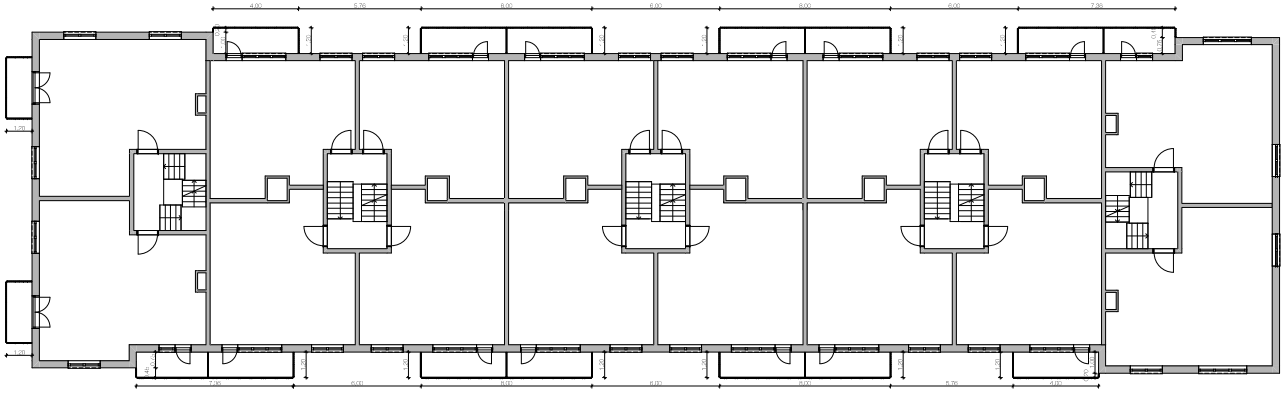
NR: 01
Dato: 15.01.2025
Revidert dato: 15.01.2025

studio heimat

Prosjekt:	Tiltakshaver:	Sign:	Kontroll:
Oppføring av balkonger	BRL Båhusveien 20-28	XBB	JSB



1:200 4. Etasje



1:200 3. Etasje

N

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr:
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Plan 3, og 4. Etasje

Målestokk:
1:200 på A3

Kontroll
JSB

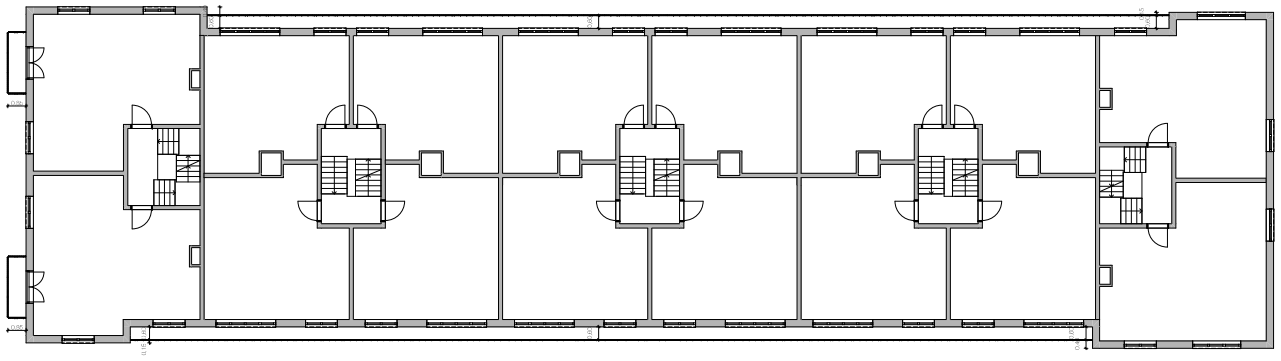
jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

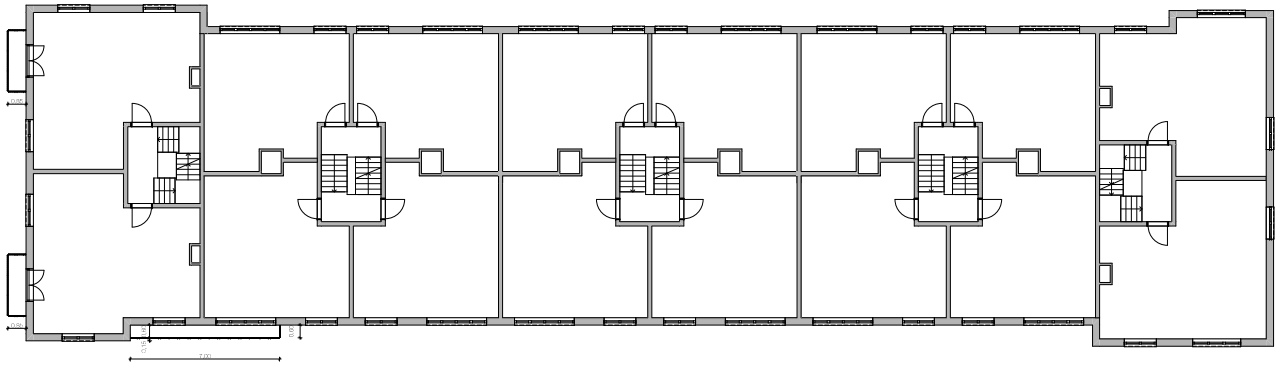
Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A20-01

Type tegning
Plan 3, og 4. Etasje



1:200 4. Etasje



1:200 3. Etasje

N

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr:
092

Grnr./Brnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Eks. Plan 3. og 4. Etasje

Målestokk:
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A20-11

Type tegning
Eks. Plan 3. og 4. Etasje



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Sørøst

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr:
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Fasader Nordvest-Sørøst

Målestokk:
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-01

Type tegning
Fasader Nordvest-Sørøst



1:200 Fasade Nordøst



1:200 Fasade Sørvest

studio heimat	Prosjekt: **Oppføring av balkonger** **Båhusveien 20-28** **0574 Oslo**	Tiltakshaver: **BRL Båhusveien 20-28** bahusveien2028@outlook.com	Prosjektnr: **092**	jsb@studioheimat.no +47 926 48 700	Revisjon nr. **03**
		Fase: **Nabovarsel**	Gnr./Bnr./Festenr.: **83/150** Dato: **15.01.2025** Sign. **XBB**		Tegningsnr. **A40-02**
			Type tegning: **Fasader Nordøst-Sørvest** Målestokk: **1:200 på A3** Kontroll **JSB**		Type tegning **Fasader Nordøst-Sørvest**

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB



1:200 Fasade Nordvest



1:200 Fasade Sørøst

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr:
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Eks, Fasader Nordvest-Sørøst

Målestokk:
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-11

Type tegning
Eks, Fasader Nordvest-Sørøst



1:200 Fasade Nordøst



1:200 Fasade Sørvest

studio heimat

Prosjekt:
Oppføring av balkonger
Båhusveien 20-28
0574 Oslo

Tiltakshaver:
BRL Båhusveien 20-28
bahusveien2028@outlook.com

Fase
Nabovarsel

Prosjektnr:
092

Gnr./Bnr./Festenr.:
83/150

Dato:
15.01.2025

Sign.
XBB

Type tegning:
Eks. Fasader Nordøst-Sørvest

Målestokk:
1:200 på A3

Kontroll
JSB

jsb@studioheimat.no
+47 926 48 700

Rev	Beskrivelse	Dato	Sign	Ktr
03	Nabovarsel	15.01.25	XBB	JSB
02	Endringer etter møte med Byantikvar	27.11.24	XBB	JSB
01	Skisseprosjekt	01.11.24	XBB	JSB

Revisjon nr.
03

Tegningsnr.
A40-12

Type tegning
Eks. Fasader Nordøst-Sørvest

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarselet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse:	Båhusveien 20, 0573 OSLO		
Kommune:	OSLO		
Gårdsnr.:	**Bruksnr.:**	**Festenr.:**	**Seksjonsnr.:**
83	150	0	0
Eier:	Borettslaget Båhusveien 20-28		

Vi varsler herved om

Tiltakstype:	Endring av bygg - utvendig - Fasade
Tiltaksformål:	Bolig

Beskrivelse av hva nabovarselet gjelder

Det søkes om rehabilitering av fasadene.
Eksisterende balkonger utvides i dybden fra ca 0,8m til 1,2m. På langfasadene mot sørøst og nordvest utvides radene med eksisterende brannbalkonger i 4. og 5. etasje, mens det monteres nye punktbalkonger i 3. etasje.
Utformingen er i tråd med ny Reguleringsplan for området (vedtatt høsten 2024), og er forhåndsgodkjent av Byantikvaren.
Det gjøres ingen endringer på kortfasaden mot nordøst.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Søknad om dispensasjon

Det søkes om dispensasjon fra:

Plan- og bygningsloven

Beskrivelse:

Dagens balkonger mot sør ligger nærmere enn 4,0m fra eiendomsgrensen.
Utvidelse av balkongen fra 85cm til 120cm dybde reduserer denne avstanden ytterligere. Ny korteste avstand fra balkong til eiendomsgrense vil være 1,0m.

Begrunnelse:

Hensikten bak bestemmelsen om 4,0m avstand fra eiendomsgrense handler i hovedsak om å sikre tilstrekkelig utsyn samt luft mellom bebyggelsen, i tillegg til branntekniske hensyn og begrensing av fotavtrykk.

Eiendomsstripen som grenser mot tiltaket er regulert som friområde og er ikke bebygd. Videre ligger nærmeste bygning over 25m fra balkongene som utvides mot sørvest, og reduksjonen av avstanden er som nevnt minimal. Fordelen ved å tillate utvidelsen til 1,20m dybde er at balkongene får en større brukbarhet. Tiltaket er for øvrig i tråd med ny Reguleringsplan for området, samt Balkongveilederen, og er forhåndsgodkjent av Byantikvaren.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan:	Reguleringsplan
Navn på plan:	S-5239

Spørsmål om innholdet i nabovarselet kan rettes til

Kontaktperson:	STUDIO HEIMAT AS, Johannes Bø
E-post:	jsb@studioheimat.no
Telefon:	92648700 / 92648700

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker:	STUDIO HEIMAT AS
Organisasjonsnummer:	925836982
Telefon:	92648700 / 92648700
E-post:	jsb@studioheimat.no
Postadresse:	Wessels gate 4, 0165 OSLO

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Nabovarselet er signert av

JOHANNES SCHLENKER BØ på vegne av STUDIO HEIMAT AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

17.01.2025 14:38:43 AR659748492

Filvedlegg:

A10-01 Situasjonsplan.pdf
A40-02 Fasader Nordøst-Sørvest.pdf
A40-01 Fasader Nordvest-Sørøst.pdf
A20-01 Plan 3. og 4. Etasje.pdf
A40-12 Eks. Fasader Nordøst-Sørvest.pdf
A40-11 Eks. Fasader Nordvest-Sørøst.pdf
A20-11 Eks. Plan 3. og 4. Etasje.pdf



Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo
Telefon: 22 12 23 40
E-post: firmapost@obf.no

Hos oss kan du senke skuldrene

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Ekstraordinær generalforsamling 2024

Innkalling

Tid: tirsdag 18.06.2024, kl 17:00

Sted: Zoom

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

Alle eiere har rett til å delta på ekstraordinær 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 ekstraordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 tirsdag 18.06.2024.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____



4

Retningslinjer Zoom (videokonferanse)

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:

    Link: https://us06web.zoom.us/j/81953815629

    Oppgi passord: 946650

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

2. Ringe inn fra telefon

    Ring tlf. 23 96 05 88

    Tast så følgende:
    Meeting ID: 819 5381 5629#
    Passord: 946650#

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast *6 for lydløs/ikke lydløs.

Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

tirsdag 18.06.2024, kl 17:00 Zoom

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak av navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder, Ingrid Dahl, har sittet ferdig sin periode og stiller ikke til gjenvalg. Det må derfor velges ny styreleder.

Pia Eilin Barth har meldt seg til å overta som ny styreleder.

2.2 Valg av styremedlemmer

Henriette Enger Lien og Line Therese Berg går ut av styret. Det er derfor ønskelig med nye styremedlemmer.

Helle Myrthel Kvalvik stiller til valg som nytt styremedlem.

2.3 Valg av varamedlemmer

Ingrid Dahl og Henriette Enger Lien ønsker å fortsette i styret som varamedlemmer.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

PROTOKOLL

2024



Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 tirsdag 18.06.2024 kl. 17:00 - Zoom.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak av navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 10 andelseiere og ingen med fullmakt, til sammen 10 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:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henriette Enger Lien 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. Valg av tillitsvalgte

2.1 Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder, Ingrid Dahl, har sittet ferdig sin periode og stiller ikke til gjenvalg.

Pia Eilin Barth har meldt seg til å overta som ny styreleder.

Vedtak:
Pia Eilin Barth ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

2.2 Valg av nytt styremedlem

Henriette Enger Lien har fullført sin periode, og Line Therese Berg trekker seg fra vervet.

Helle Myrthel Kvalvik stilte til valg som nytt styremedlem.

Vedtak:
Helle Myrthel Kvalvik ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

2.3 Valg av varamedlemmer

Ingrid Dahl og Henriette Enger Lien ønsker å fortsette i styret som varamedlemmer.

Vedtak:

Ingrid Dahl og Henriette Enger Lien ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

3. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 17.10.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Pia Eilin Barth, for 1 år
- Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik, for 2 år
- Styremedlem, Laura Olesk, 2 år igjen
- Styremedlem, Petter Worum Daling, 1 år igjen
- Styremedlem, Bendik Bae, 1 år igjen
- Varamedlem, Ingrid Dahl, for 1 år
- Varamedlem, Henriette Enger Lien, for 1 år
- Varamedlem, Peter Jong Honoré, 1 år igjen

Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	19.06.2024
Protokollvitne	Henriette Enger Lien (sign.)	19.06.2024

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Mandag 17.03.2025, kl 17:00

Sted: Innspurten 11 C (Valle Vision)
Møterom: Jordal

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

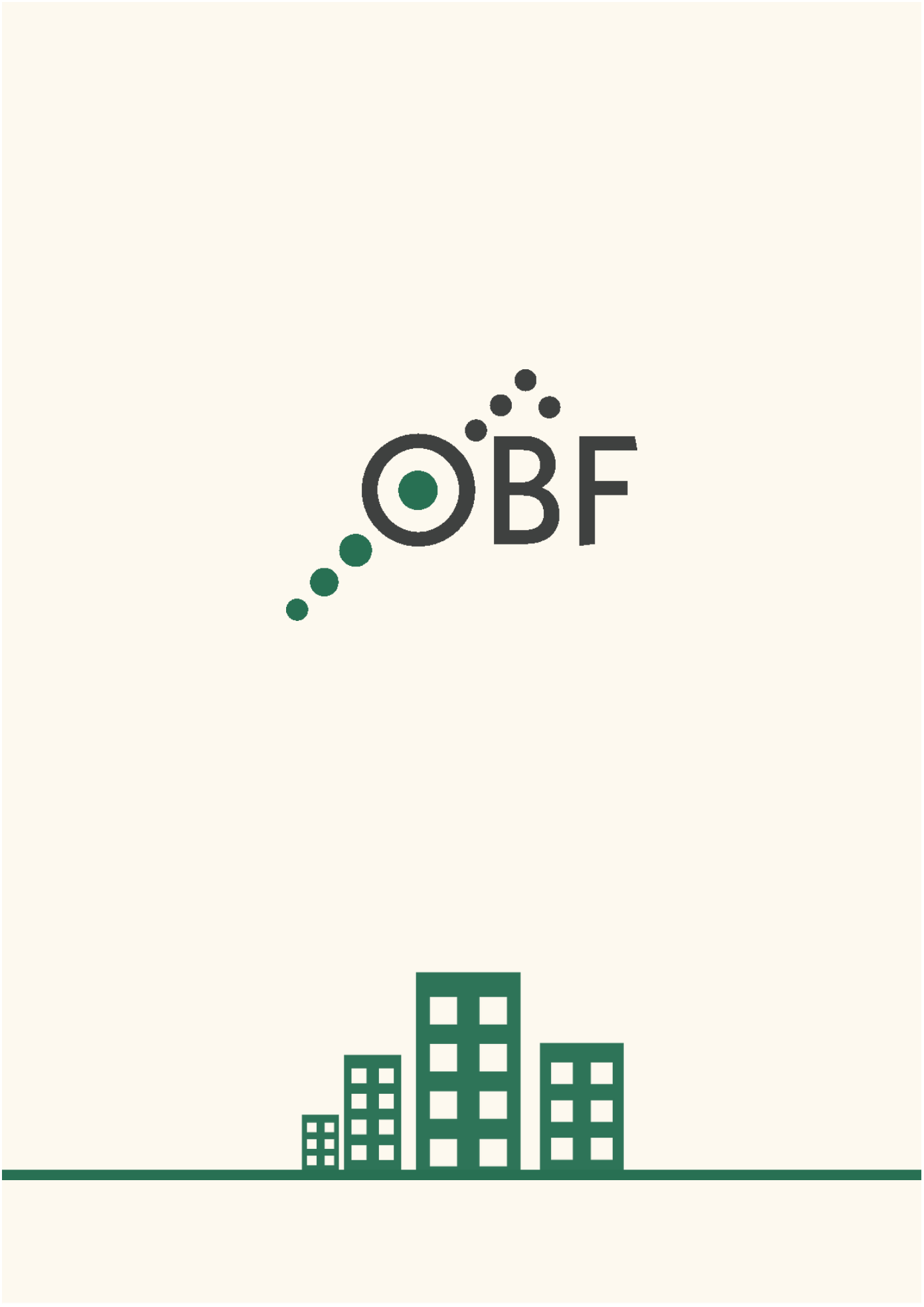
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 mandag 17.03.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF

Generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Mandag 17.03.2025, kl 17:00

Innspurten 11 C (Valle Vision)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 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 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr 250 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pia Eilin Barth

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Petter Worum Daling

Bendik Bae

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Helle Myrthel Kvalvik

Laura Olesk

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Peter Jong Honoré

Ingrid Dahl

Henriette Enger Lien (stiller til gjenvalg)

5. 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, 07.03.2025

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Styreleder, Pia Eilin Barth
Styremedlem, Bendik Bae
Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik
Styremedlem, Laura Olesk
Styremedlem, Petter Worum Daling
Varamedlem, Ingrid Dahl
Varamedlem, Henriette Enger Lien
Varamedlem, Peter Jong Honoré

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 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, Helle Myrthel Kvalvik
Styremedlem, Laura Olesk
Styremedlem, Petter Worum Daling
Varamedlem, Ingrid Dahl
Varamedlem, Henriette Enger Lien

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

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 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:

- Alle tekniske rom er ryddet for farlig avfall

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 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 18 møter og behandlet 61

styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Rørfornying av avløpsrør
- Rehabilitering av stikkledninger
- Forbedre den økonomiske situasjonen til borettslaget
- Gjennomgått gjeldende avtaler
- Gjennomført omfattende prosess for å finne ny vaktmester til borettslaget
- Behandling av beboerhenvendelser

05.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



Årsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	5 474 798	4 665 577	5 240 986	5 334 081
Sum		**5 474 798**	**4 665 577**	**5 240 986**	**5 334 081**
Andre inntekter	2	75 000	0	0	0
Sum andre inntekter		**75 000**	**0**	**0**	**0**
Sum		**5 549 798**	**4 665 577**	**5 240 986**	**5 334 081**
Forretningsførsel og revisjon	3	229 517	221 771	227 000	236 500
Lønn og honorar	4	188 978	362 420	285 250	285 250
Vedlikehold	5	2 279 159	675 880	440 000	650 000
Eksterne tjenester	6	437 636	568 308	505 000	508 000
Kabel-tv og bredbånd		267 398	256 992	267 000	280 000
Forsikring		151 229	155 091	152 000	167 325
Kommunale avgifter		579 814	474 893	598 000	656 000
Brensel og strøm		786 789	865 729	900 000	900 000
Andre driftsutgifter	7	73 505	111 900	53 000	55 300
Sum		**4 994 025**	**3 692 985**	**3 427 250**	**3 738 375**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**555 773**	**972 592**	**1 813 736**	**1 595 706**
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		42 618	39 143	0	0
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**598 390**	**1 011 736**	**1 813 736**	**1 595 706**
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	133 713	111 379	0	0
Renteinntekter	8	72 567	14 042	0	0
Rentekostnad	9	729 267	617 047	667 185	715 839
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**-522 987**	**-491 626**	**-667 185**	**-715 839**
Årsresultat	**10**	**75 403**	**520 110**	**1 146 551**	**879 867**
Budsjettmessige poster					
Avdrag lån		-9 279 507	-859 650	-854 865	-610 055
Opptak lån		10 819 823	0	0	0
Andre endringer i disponible midler	10	5 482	-39 143	0	0
Endring i disponible midler	**10**	**1 621 201**	**-378 684**	**291 686**	**269 812**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
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		68 618	4 526
Forskuddsbetalte kostnader	12	238 582	221 862
Andre fordringer		10 417	0
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		2 034 908	307 269
Innestående på særvilkår		474	456
Sum omløpsmidler		**2 352 999**	**534 113**
SUM EIENDELER		**6 838 710**	**5 019 824**

Årsregnskap 2024 - Balanse

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	13	8 000	8 000
Annen egenkapital 1.1		-7 904 860	-8 424 969
Årets resultat	10	75 403	520 110
Sum egenkapital	**14**	**-7 821 456**	**-7 896 860**
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev lån	15	12 836 842	11 296 526
IN-innbetalinger	15	273 495	268 013
Borettsinnskudd		1 017 008	1 017 008
Sum langsiktig gjeld		**14 127 345**	**12 581 547**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		33 116	13 150
Andre forskuddsbetalte leier		300	300
Leverandørgjeld		404 608	36 703
Skyldig off. myndigheter		-1 322	-407
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		-9 375	8 982
Påløpne renter		4 033	57 886
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		0	69 656
Annen kortsiktig gjeld		101 460	148 867
Sum kortsiktig gjeld		**532 821**	**335 136**
Sum gjeld		**14 660 166**	**12 916 683**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**6 838 710**	**5 019 824**

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Sted:_____, dato:_____

Pia Eilin Barth Styreleder	Helle Myrthel Kvalvik Styremedlem	Petter Worum Daling Styremedlem
Laura Olesk Styremedlem	Bendik Bae 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 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 617 800	2 764 674	3 609 376	3 653 468
3605 Leieinntekter fellesarealer	2 400	3 600	0	0
3607 Renter og avdrag	917 206	893 328	1 000 014	814 203
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	141 468	134 764	146 685	111 794
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	379 164	374 977	375 351	399 616
3622 Leietillegg bomiljøavgift	34 560	34 560	34 560	0
3625 Inntekt bredbånd	0	0	0	280 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	299 993	399 991	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	77 707	56 683	75 000	75 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	4 500	3 000	0	0
Sum	**5 474 798**	**4 665 577**	**5 240 986**	**5 334 081**

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	75 000	0	0	0
Sum	**75 000**	**0**	**0**	**0**

Konto 8400. kr. 75000,00 er for mye betalt lønn til vaktmester tidligere år.

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	12 875	11 375	11 000	13 500
Forretningsførerhonorar	171 648	169 116	176 000	178 000
Aksjeutbytte fra OBF	-133 713	-111 379	0	0
Annen regnskapsførsel	44 994	41 280	40 000	45 000
Sum	**95 804**	**110 392**	**227 000**	**236 500**

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Lønn og feriepenger	-84 375	67 634	0	0
Arbeidsgiveravgift	23 353	44 786	35 250	35 250
Sum	**188 978**	**362 420**	**285 250**	**285 250**

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2023-2024.

Note 5 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	1 396 901	189 730	440 000	650 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	9 492	465 477	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	3 502	10 673	0	0
6650 Vedlikeholdstjenester	869 264	0	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	**2 279 159**	**675 880**	**440 000**	**650 000**

Note 6 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6300 Andel felleskostnader	32 040	31 008	0	0
6330 Vaktmestertjenester	4 644	257 820	200 000	150 000
6360 Renhold	193 258	182 170	190 000	200 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	41 157	34 879	25 000	27 000
6725 Juridisk rådgivning	0	7 594	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	166 538	54 837	90 000	131 000
Sum	**437 636**	**568 308**	**505 000**	**508 000**

Note 7 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	0	3 386	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 545	6 055	7 000	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	2 000	2 300
7420 Gave, fradragsberettiget	0	452	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	423	350	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	16 221	4 315	4 000	8 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 743	7 826	5 000	5 000
7772 Andre gebyrer	10 290	0	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	2 260	12 685	0	0
7790 Andre driftskostnader	34 893	74 841	35 000	40 000
Sum	**73 505**	**111 900**	**53 000**	**55 300**

Note 8 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	67 932	14 042	0	0
8059 Andre renteinntekter	4 635	0	0	0
Sum	**72 567**	**14 042**	**0**	**0**

Note 9 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 Lånenr 1212.85.67478	137 075	140 398	146 685	112 074
8146 Lånenr 9492.70.34780	248 732	476 649	520 500	0
8151 Lånenr 1636.86.34194	343 460	0	0	603 765
Sum	**729 267**	**617 047**	**667 185**	**715 839**

Note 10 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	**198 976**	**577 660**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	75 403	520 110
Opptak av langsiktig lån	10 819 823	0
Avdrag langsiktig lån	-9 279 507	-859 650
Annen langsiktig gjeld	5 482	-39 143
B. Årets endring i disponible midler	**1 621 201**	**-378 684**
C. Disponible midler 31.12	**1 820 177**	**198 976**

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500

Note 11 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	167 325	151 229
1749 Forskuddsbetalte kostnader	71 257	70 633
Sum	**238 582**	**221 862**

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**	**Svenska Handelsbanken AB NUF**	**DNB Bank ASA**
Formål:	Bytte bank og rørfornyelse.	Refinansiering, samt opplåning for å finansiere arbeidere med å fjerne asbest og oljetank	
Lånenummer:	**16368634194**	**94927034780**	**12128567478**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2024	2020	2014
Rentesats:	5.75 %	6.24 %	5.75 %
Beregnet innfridd:	30.03.2049	17.06.2024	30.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	10 819 823	10 950 000	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	8 815 941	2 550 241
Avdrag i perioden:	101 645	8 815 941	431 577
Opptak i perioden:	10 819 823	0	0
Lånesaldo 31.12:	**10 718 178**	**0**	**2 118 664**
Saldo 5 år frem i tid:	9 534 965	0	0
Andelssaldo 01.01:	0	0	268 013
Innbetalt IN i perioden:	0	0	48 100
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	0	42 618
Andelssaldo 31.12:	**0**	**0**	**273 495**
Sum pantegjeld for lån:	**10 718 178**	**0**	**2 392 159**

Lån

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128567478	46	46 003	2 116 138
	1	2 523	2 523
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 16368634194	4	161 524	646 096
	4	158 273	633 092
	5	154 811	774 055
	5	151 665	758 325
	1	139 603	139 603
	23	134 359	3 090 257
	31	123 346	3 823 726
	5	122 507	612 535
	1	121 353	121 353
	1	119 150	119 150

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.)	05.03.2025
Styremedlem	Helle Myrthel Kvalvik (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Bendik Bae (sign.)	28.02.2025
Styremedlem	Laura Olesk (sign.)	26.02.2025
Styremedlem	Petter Worum Daling (sign.)	27.02.2025

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Uavhengig revisors beretning for år 2024

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 som viser et overskudd på kr. 75 403. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, 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.

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

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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

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, 5. mars 2025
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

bankID

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

05.03.2025 20:59:57

Signaturmetode

Norwegian BankID

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

VEDLEGG



Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

Med bil:

Når du kjører inn fra Grenseveien til Innspurten, følger du veien til du kommer til rundkjøringen. Kjør rett frem ut av rundkjøringen, og første til venstre. Nå skal du se skilt til parkeringshuset.

Parkeringshus:

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

Med kollektivtransport:

Buss:

- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

T-bane:

- Nærmeste T-banestasjon er Helsfyr.
- Ca. gangavstand er 10 minutter.

Finn møterommet ditt

Når du kommer inn bygningen (Valle Vision) tar du trapp eller heis èn etasje opp. Der finner du et kart som viser alle møterom.





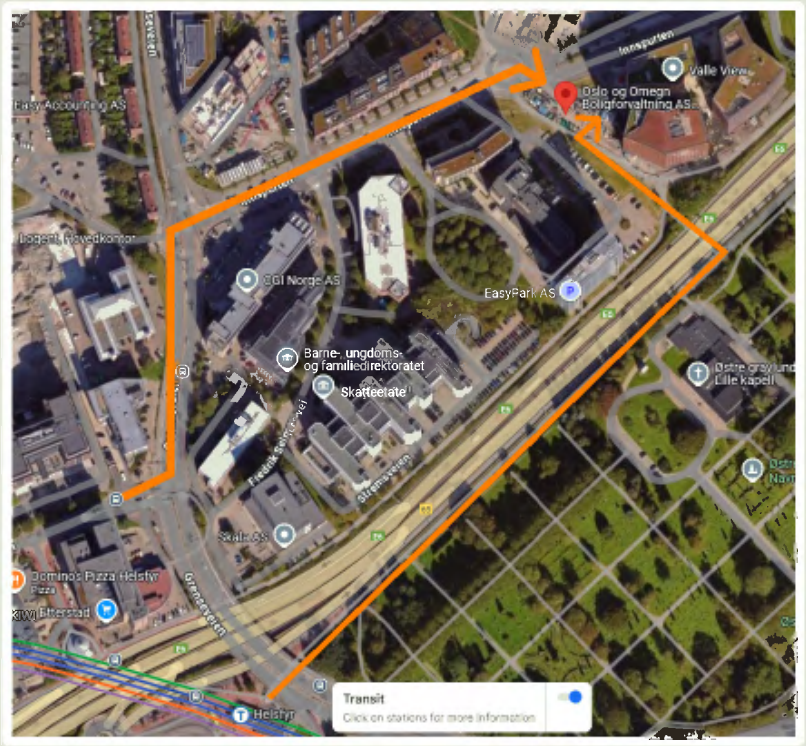
Se neste side for kartbeskrivelser

Karttegninger

Med bil



Med buss og T-bane



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 mandag 17.03.2025 kl. 17:00 - Innspurten 11 C (Valle Vision)

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 8 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 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:
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pia Eilin Barth 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 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

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 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Vedtak:
Styret honoreres med kr 250 000.

4. Valg av tillitsvalgte

4.1 Valg av styreleder for 2 år

Vedtak:
Pia Eilin Barth ble ved akklamasjon valgt som styreleder for 1 år.

4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Helle Myrthel Kvalvik og Laura Olesk.

Vedtak:
Emma Moe Grepperud ble ved akklamasjon valgt som styremedlem for 2 år.

4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Vedtak:
Peter Jong Honoré og Henriette Enger Lien ble ved akklamasjon valgt for 1 år.

5. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 17.19.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Pia Eilin Barth, for 1 år
Styremedlem, Laura Olesk, 1 år igjen
Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik, 1 år igjen
Styremedlem, Emma Moe Grepperud, for 2 år
Varamedlem, Peter Jong Honoré, for 1 år
Varamedlem, Henriette Enger Lien, for 1 år

Protokoll for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	18.03.2025
Protokollvitne	Pia Eilin Barth (sign.)	18.03.2025

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

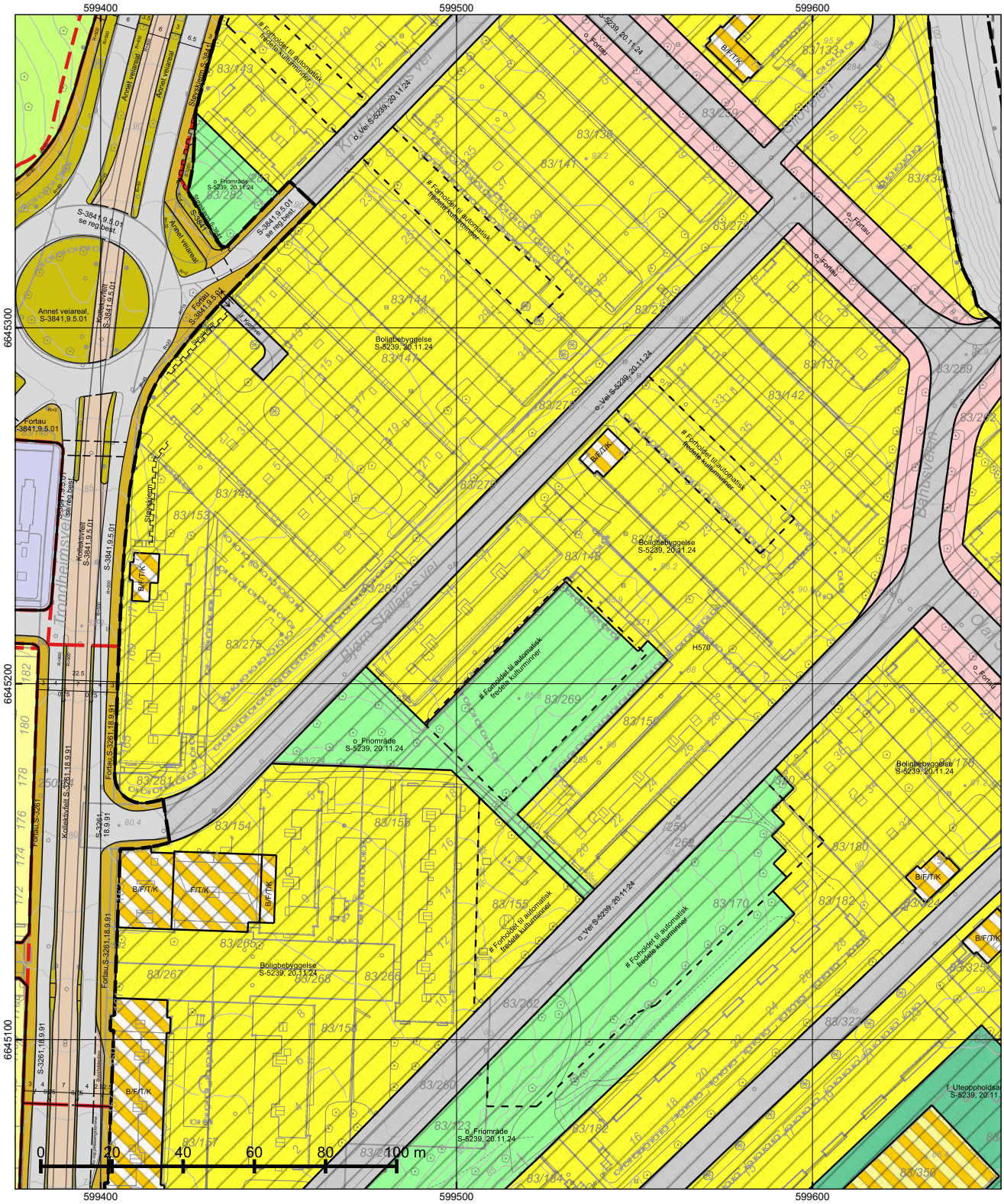
Aluminium og stål: Ruukki / Hydro Raufoss

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. To bord er festet med skruer som lett lar seg demontere (unbrakonøkkel) for å rengjøre vannrenne og nedløp. Bør inspiseres/rengjøres årlig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.11.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

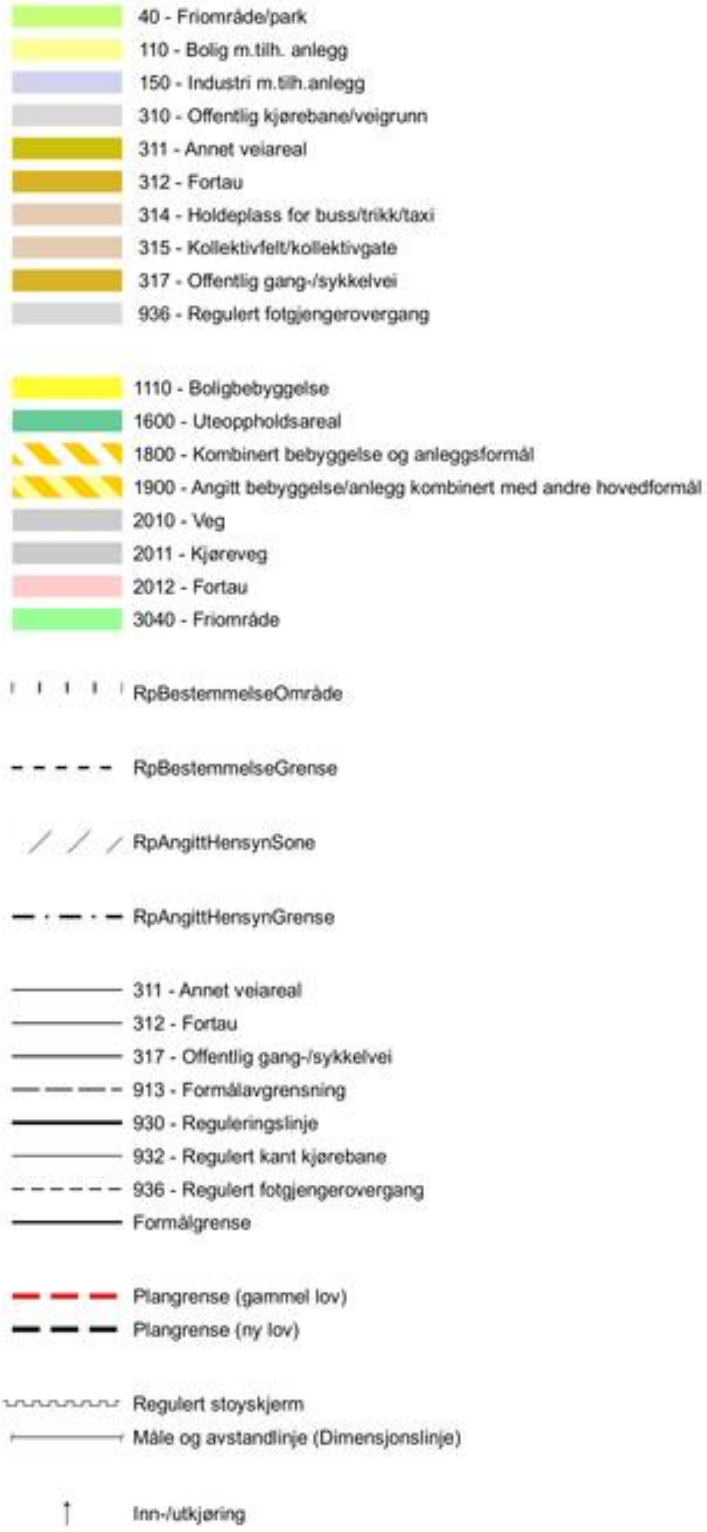
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

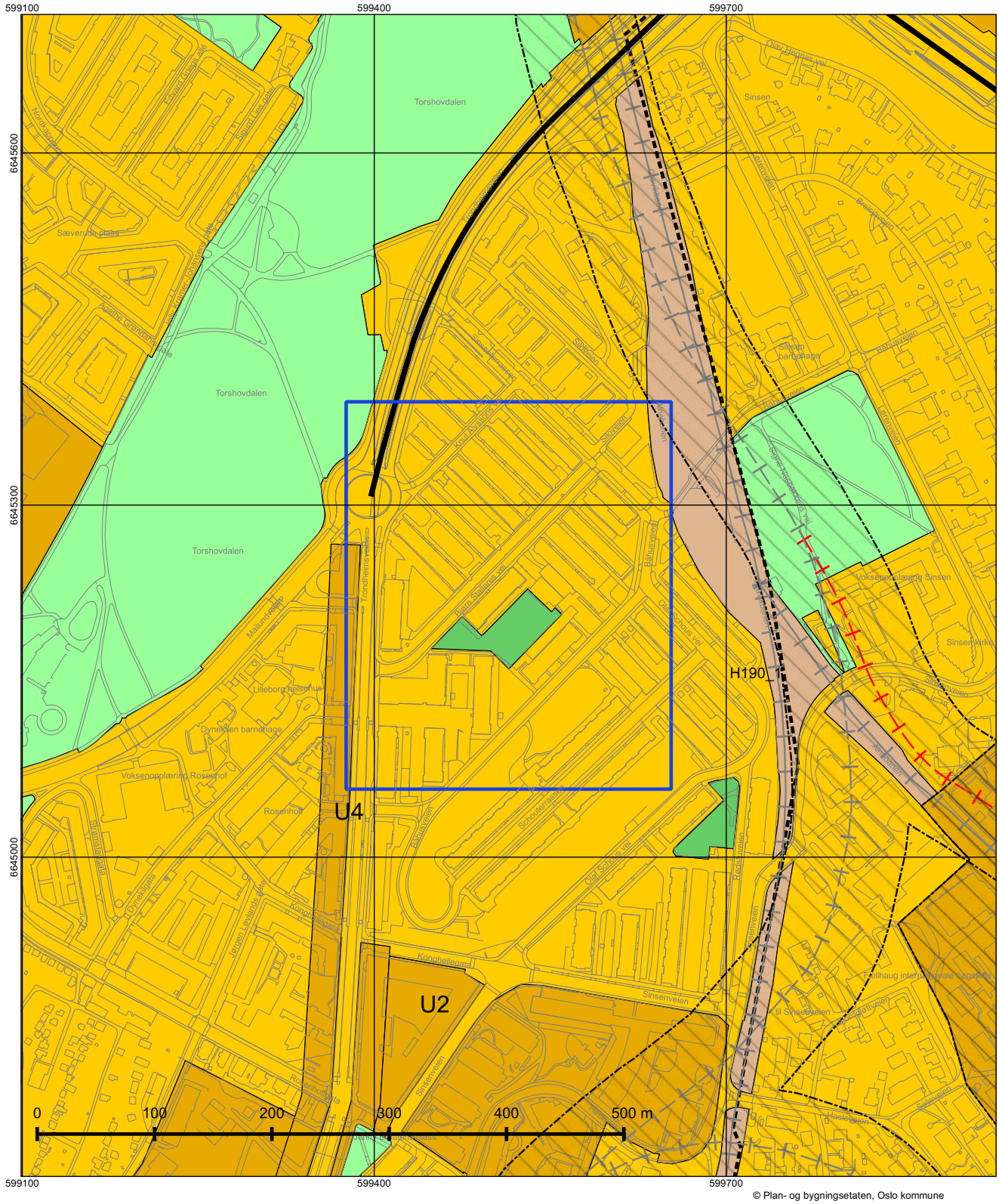
PlottID/Best.nr: 232570/ 86521874
Deres ref.:
Adresse: Bjørn Stallares vei 13
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/148

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: 03.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 232570/86521874
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



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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5[III] * 41 72 00

Approbasjon.
(konsept)

Arbeidssted	83/148, Bjørn Stallaresvei 11-19.	Journalnr. 66/2361	Tegn. nr. 1.
Arbeidets art	Montering av vårevinduer.	Innlevert 23/8-66.	
Bygningens art			
Byggherre	Murmester Trygve Brudevold, Torggt.8, Oslo - 1.		
Byggemelder	-"-	-"-	-"-

Dato 19. september 1966. JSP/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, xxxxxxxxxxxxx

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene _____

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— _____

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [ ] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til kommunikasjonsrådmannens kontor.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.

A. Gjerstad
bem.

J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Spesielle krav

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

VII. Før ferdigattest meddeles skal det innsendes film i format 13 x 18 cm med lesekopier i A 4 av korrekte tegninger.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før gravning i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21. Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For øvrig vises bl. a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.-rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

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 | Ansvarshavende

Murmester TRYGVE BRUDEVOLD D.s.
Torggt. 8
OSLO-1.

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. –

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.

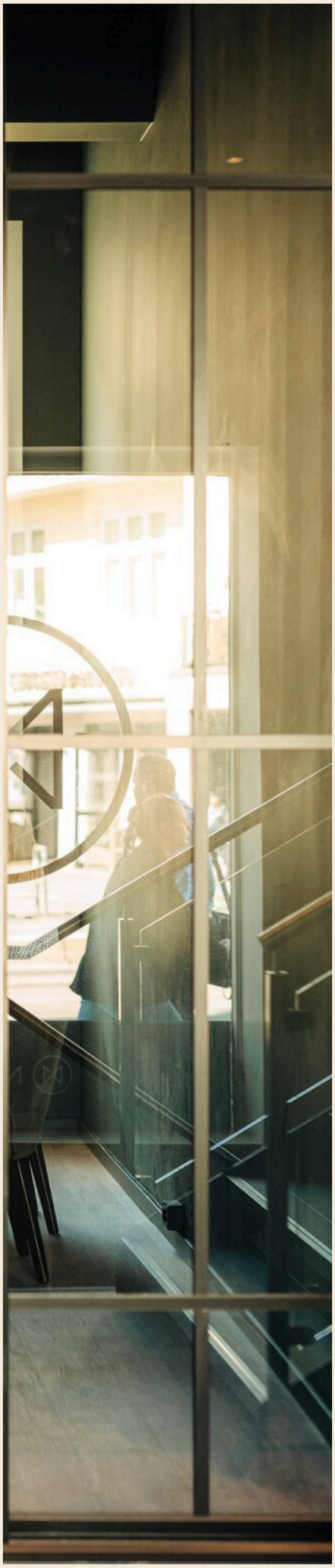
Bygningsinspektør.

Velkommen til

Nordvik Ullevål

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. Postkasse medfølger.

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

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

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

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: 23-0276/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Bjørn Stallares vei 13 0574 OSLO
Matrikkel: Gnr 83, bnr 148 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. ____ Skriver ____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato ____ kl. ____ Ønsket overtakelse: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: ____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet ____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: ____ Personnr: ____

Navn 2: ____ Personnr: ____

Adresse: ____ Postnr/poststed: ____

Mobil: ____ Mobil 2: ____ Tlf jobb: ____ Fax: ____

Sted: ____ Dato: ____ Kl: ____ Underskrift: ____

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere. Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Frode Bergheim Koppergård

Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
BVB Eiendomsmegling AS
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822