BJØRN STALLARES VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Informasjon fra forretningsfører
Vedtekter og husordensregler
Ferdigattest og byggetegning
Energiattest
Arealbekreftelse
Reguleringskart med bestemmelser
Meglers verdivurdering
Kjøpsforsikring If
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Haugane Takst AS

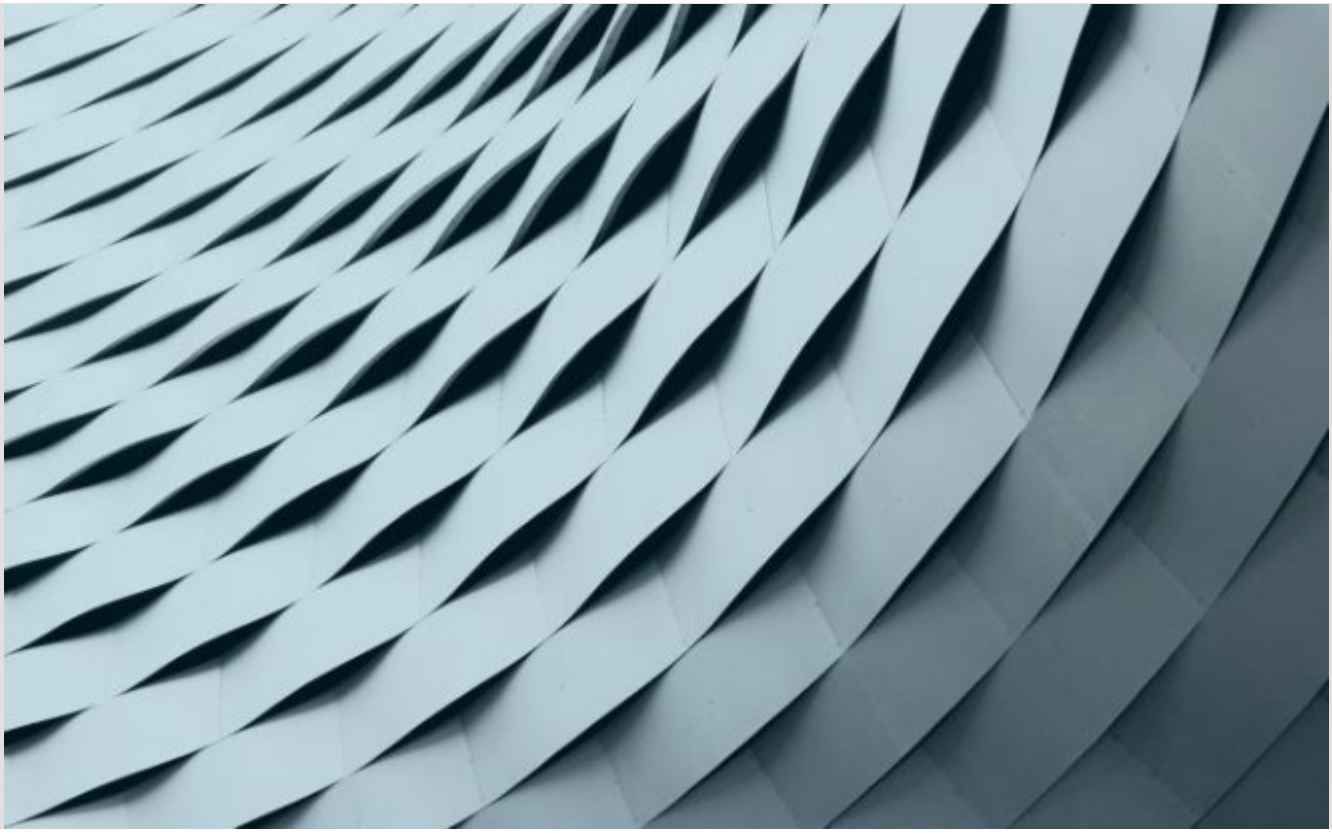
Boligbygg med flere boenheter

Bjørn Stallares vei 7, 0574 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 154, snr. 12

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m² BRA-i: 40 m²



Befaringsdato: 20.02.2025 **Rapportdato:** 19.03.2025 **Oppdragsnr.:** 22387-1064 **Referansenummer:** UA1449

Autorisert foretak: HAUGANE TAKST AS **Sertifisert Takstingeniør:** Jonas Haugane **Vår ref:**

Haugane Takst AS

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

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen, inkludert 15 år i ulike lederroller og som håndverker, danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.

Haugane Takst AS

Rapportansvarlig

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen i Bjørn Stallares vei 7 i Oslo fremstår generelt i god stand med normal bruksslitasje for alderen. Våtrom har flislagte overflater og membranløsning som har passert mer enn halvparten av forventet levetid, noe som innebærer regelmessig vedlikehold eller utskifting på sikt. Kjøkkenet er i god stand, men mangler mekanisk avtrekk. Elektrisk anlegg anbefales kontrollert grundigere, da det mangler dokumentasjon på nyere kontroll. Generelt er det kun mindre avvik med naturlig slitasje som påregnes for boligens alder og type.

Boligbygg med flere boenheter

UTVENDIG Gå til side

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass.
Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: parkett og fliser.
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.
Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 9 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

VÅTROM Gå til side

Bad
Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (Rør I rør)

Stoppekran til badet er lokalisert bak inspeksjonsluke på badet.

Stoppekraner til kjøkkenet er lokalisert i kjelleren.

Det er avløpsrør av plast.

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad
Sikringsskap med automatsikringer.
Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

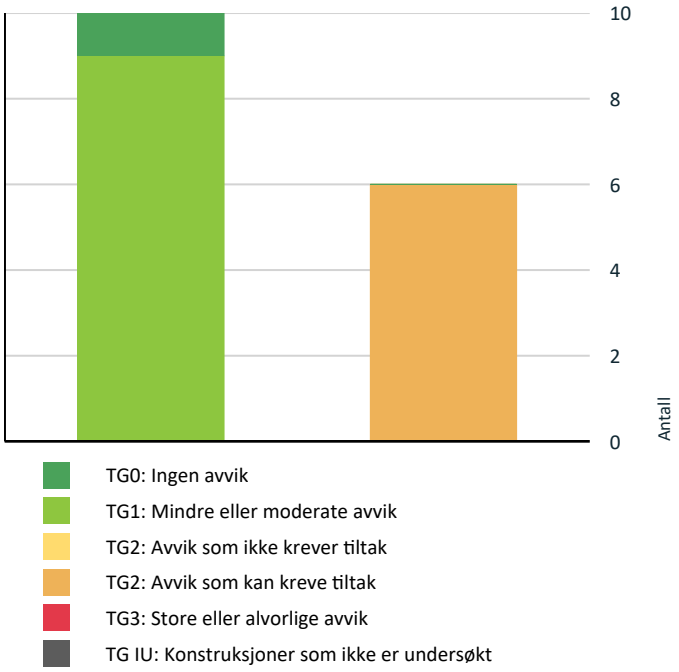
Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Bygningen er utstyrt med malte trevinduer med 2-lags glass. Vinduene ble visuelt inspisert og kontrollert gjennom stikkprøver. Inspeksjonen inkluderte en vurdering av innsetningsdetaljer som beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting. I tillegg ble vinduenes plassering i veggen vurdert med hensyn til egnet vanntetting.

Det ble ikke identifisert vesentlig slitasje, skader eller punkterte glassruter som påvirker funksjonaliteten. Det understrekes at vinduer er en bygningsdel med naturlig forventet slitasje over tid og en begrenset levetid. Vinduenes nåværende tilstand vurderes som tilfredsstillende.

Årstall: 2017 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Dører

Bygningen har Brann- og lydklassifisert entrédør.

Det ble ikke påvist slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som påvirker funksjonaliteten negativt. Det bemerkes at vinduer er en bygningsdel som naturlig utsettes for slitasje over tid og har en begrenset forventet levetid. Styret forutsettes å ha ansvaret for utbedring av dørene, og tilstandsgraden (TG) er vurdert basert på disse observasjonene.



INNVENDIG

Overflater

Gulv: parkett og fliser.
Vegger: Slette, malte overflater
Himling: Slette, malte overflater

Overflatene har bruksslitasje, som innebærer bruksmerker, noe som påregnes generelt i brukte boliger.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskilleren i boligen er utført i betongdekke. Ved kontroll på tilfeldige steder ble det avdekket et avvik på 9 mm i nivåforskjell i stuen.

Dette avviket vurderes som mindre og innenfor akseptable toleranser for denne type konstruksjon.

Oppvarming og romhøyde

Tilstandsrapport

Oppvarming:
Radiatorer
Varmekabler på badet

Romhøyde:
Det er målt 2,64 meter i stuen

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er teknisk forskrift 2010.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og slett himling

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Kunden er ansvarlig for å sikre tilgang til tekniske installasjoner som er skjult bak faste installasjoner og/eller tyngre møbler. Dersom kunden ikke har tilrettelagt for tilstrekkelig tilgang, vil disse områdene ikke bli kontrollert.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert for flisene. Forventet tid før utskifting av fliser er ca 20 år

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 15 mm

Overflatene viser normal slitasje som er i tråd med alderen. Fliser og fug har en forventet levetid, og det må påregnes regelmessig vedlikehold for å opprettholde overflatens kvalitet.

Overflatene kontrolleres visuellt og det utføres en enkel "banketest" på flisene for å kontrollere bom/hulrom bak fliser.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Flisene har passert mer enn halvparten av sin forventede brukstid, som normalt er anslått til rundt 20 år før utskifting. Dette bør tas med i vurderingen når det gjelder vedlikehold eller reparasjon av skadede fliser.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

TG 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid og normal bruksslitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og banemembran med ukjent utførelse

Tilstandsrapport

Membranen kan ikke inspiseres uten å gjøre destruktive inngrep, som å fjerne fliser. Det er viktig å merke seg at membran er en bygningsdel med naturlig slitasje over tid og en begrenset forventet levetid.

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

Mer enn halvparten av membranens forventede levetid, som er anslått til rundt 20 år, er nå passert. Dette bør tas med i betraktning ved planlegging av fremtidig vedlikehold eller oppgraderinger

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Oppussing av badet med nytt vanntett sjikt/membran bør påregnes på sikt, men nøyaktig når dette er helt nødvendig er vanskelig å si noe om.



2. ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjhjørne og opplegg for vaskemaskin.

2. ETASJE > BAD

TG 2 **Ventilasjon**

Tilluft via spalte under dørbladet og naturlig avtrekk via ventil i vegg.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Konsekvens/tiltak
• Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

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

2. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført, da den tilstøtende veggen er en yttervegg, og hulltaking i yttervegger utføres ikke. Under befaringen ble det søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater, og det ble ikke registrert indikasjoner på forhøyede fuktverdier. Det ble søkt etter fukt på tilgjengelige tilstøtende overflater ved befaring uten at det ble indikert forhøyede verdier.

KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Kjøkkenet har innredning med glatte fronter. Benkeplaten er av laminat. Det er kjøl/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Tilstandsrapport

Innredningen fremstår i god stand, uten tegn til mekaniske skader eller betydelig slitasje. Vanntrykket er normalt, og det er god avrenning fra vannkranen. Hvitevarene er ikke funksjonstestet, og det er ikke rapportert om funksjonssvikt eller feil på hvitevarene eller ventilatoren.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

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

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

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av kobber og plast (Rør I rør)

Stoppekran til badet er lokalisert bak inspeksjonsluke på badet. Stoppekraner til kjøkkenet er lokalisert i kjelleren

Generelt om rørføringer: Rørføringer og tilstanden til rørene kan være utfordrende å vurdere fullstendig, da de i stor grad er skjult i boligens vegger, konstruksjoner eller innkassinger. Røranlegget og berederen for varmtvann er ikke grundig vurdert, da dette krever spesialutstyr og kompetanse. Risikomomenter som alder, fortetting og brudd kan forekomme i ethvert anlegg, men det ble ikke observert tegn til slike problemer på befaringens tidspunkt.

Eier opplyser at systemet fungerer som forventet.

TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast.

Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring. Soilrøret er ikke vurdert da dette er styrets ansvar å utbedre.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon via spalter i vinduene og friskluftsventiler i yttervegg. Tilluft til bad via spalte under dørblad

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør

Tilstandsrapport

foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekkliste (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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

Spørsmål til eier

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

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

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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

9. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
   Nei

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja DLE anbefaler at alle gjennomfører en utvidet el-kontroll hvert femte år. På grunn av dette, samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales det å få utført en kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og ivaretar sikkerheten.



TG 0 Branntekniske forhold

Tilstandsrapport

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

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

Boligen har brannslukkningsapparat og brannvarslerere

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

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

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

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

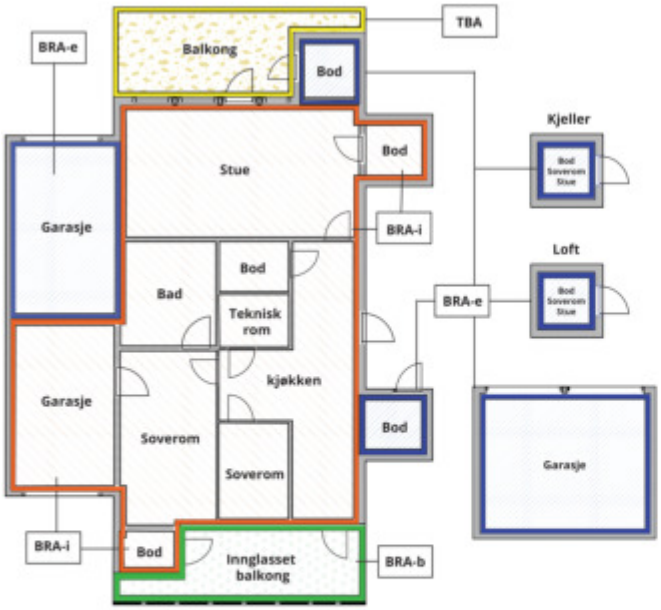
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	40	4		44	
SUM	**40**	**4**			
SUM BRA	**44**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
2. Etasje	Entré, Bad, Bod, Soverom, Stue, Kjøkken	Kjellerbod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en kjellerbod målt til ca 4 kvm. Boden er merket nr 12

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 bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

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

Kommentar: Boligen er bygget før 2010, en periode hvor kravene til brannceller generelt ikke oppfylte dagens standarder. Det må derfor forventes avvik i forhold til nåværende krav. Det er viktig å merke seg at slike avvik ikke har tilbakevirkende kraft.

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Boligbygg med flere boenheter	39	1

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
20.2.2025	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Marthe Wold Fleischer	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	154		12	0 m²	IKKE OPPGITT (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Bjørn Stallares vei 7

Hjemmelshaver
Fleischer Marthe Wold

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
4 090 000	2023

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Fremvist		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei

HAUGANE TAKST AS
Bølerlia 7
0691 OSLO

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	28.02.2025	
2	03.03.2025	
3	19.03.2025	
4	19.03.2025	

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. Rapporten fremhever enkelte undersøkelser, men ikke alle kravpålagte undersøkelser er beskrevet i detalj, selv om de er gjennomført.

Anslag på kostnader for utbedring gis ikke ved TG 2, selv om det er nevnt i standardteksten på side 4 av rapporten, da dette ikke er en del av forskriftskravene.

Der bilder er inkludert i rapporten, er de ment som eksempler og gir ikke en uttømmende oversikt over alle avvik, målinger eller andre forhold.

Undersøkelsene er hovedsakelig utført gjennom visuelle observasjoner samt de spesifikke fysiske undersøkelsene i henhold til forskriften (Tryggere Bolighandel) som gjennomføres ved hjelp av stikkprøver. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjoner er forenklede, da undertegnede ikke har nødvendig spisskompetanse på området. For mer detaljerte vurderinger av disse elementene, bør en kvalifisert spesialist engasjeres.

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte eller fremtidige feil og skader. Bagatellmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert.

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Allè

Oppdragsnr.
186250024

Selger 1 navn
Marthe Wold Fleischer

Gateadresse
Bjørn Stallares vei 7

Poststed	Postnr
Oslo	0574

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av sameiet har kloakkanlegget blitt spylt.

Document reference: 186250024

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar | Nei

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar | Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

☑ Nei ☐ Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☑ Nei ☐ Ja

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar | Nei

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar | Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250024

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☑ Nei ☐ Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186250024

Tilleggskommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 186250024

E-Signing validated

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Marthe Wold Fleischer	ae474bdfd20b7467eb8ee29 27439c4057c06483b	17.02.2025 20:02:18 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 186250024

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

INFORMASJON FRA FORRETNINGSFØRER

Allé Eiendomsmegling AS
Gange-Rolvs gate 1C
0273 OSLO

Att.: Maren Berge Kurud

Deres ref.: 120/3004636/186-25-0024 Bjørn Stallares vei 7
Vår ref.: 121-1-12 Morten Henriksen Oslo, Dato: 04.03.2025

Snr 12 i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Deres henvendelse vedrørende salgsoppdrag på ovennevnte bolig er mottatt, og vi kan opplyse følgende:

Boligselskap:	Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163
Org.nr.:	977186994
Seksjonsnr. / leilighetsnr.:	12
Forsikringsselskap:	Gjensidige Forsikring ASA
Polisenr.:	81988950
Eier:	Fleischer, Marthe Wold
Adresse:	Bjørn Stallares Vei 7, 0574 OSLO

Ligningsmessig fordeling:

Andel fellesgjeld pr 31.12.2024	34 873
Andel formue pr 31.12.2024	10 739

Felleskostnader pr måned:

INNBETALT A KONTO	789,00
FYRING	
FELLESLÅN - RENTER OG AVDRAG	247,00
FELLESKOSTNADER	1 464,00
FIBER-NETT	289,00

Totale felleskostnader pr. mnd: 2 789,00

Vennligst sjekk evt. restanse ved oppgjør. Eventuelt forfalte, ikke betalte krav på eierseksjonen pr. dags dato: 0,00

Langsiktig gjeld:

Se vedlagte nedbetalingsplaner.

Kontaktinformasjon
Styreleder: Mette Julie Bull Strømnes,
Mobil: 92828459
E-post: mette.stromnes@phmforvaltning.no

Andre opplysninger

Se Lettstyrt.

Viktig informasjon til megler:
PHM Forvaltning AS er kun forretningsfører for dette boligselskapet. For øvrige opplysninger vedrørende boligselskapet viser vi til selgers opplysningsplikt. Eventuelt utover dette må boligselskapets styre kontaktes. Opplysninger gitt i dette brev og i boligopplysningsrapport er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall og den informasjon som fremkommer av disse boligopplysningene. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte tall eller informasjon i boligopplysningene og det som fremgår av andre dokumenter eller informasjon selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter/opplysninger det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Boligopplysningsrapporten inneholder ikke detaljer om hva som dekkes av felleskostnadene. Dette fremkommer av regnskapet, noe megler og selger bes merke seg.

Melding fra megler ved salg:
Salgsmeldingen må inneholde fødsels- og personnummer, overtagelsesdato, e-postadresse og mobilnummer til kjøper(e). Vi må også få oppgitt selgers nye adresse.

Det er viktig å oppgi e-postadresser til alle nye eiere.
Vi må ha dette for utsending av ligningsoppgaver og for tilgang til boligselskapets portalløsning.

Eierskiftemelding må sendes til forvaltning@phm.no

NB! Ny eier får tilsendt fakturaer for felleskostnader fra og med påfølgende måned etter overtagelse, og skal ikke bruke selgers fakturaer/KID-nummer.

Omkostninger:
Vårt eierskiftegebyr er p.t. kr. 6570,- inkl. mva., og ettersendes når melding om salg er mottatt. Pr. 01.01.2026 vil det bli foretatt en regulering av eierskiftegebyr og reguleringen vil være gjeldende for alle pågående eierskifter.

Med hilsen
PHM Forvaltning AS

Morten Henriksen /S/

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 5468
Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Velkommen til årsmøte i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

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

Dato for årsmøtet:

10. april 2024 kl. 18:00, Bjørn Stallares vei 1, lokalene i etasjen over Kiwi.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Male innvendig fellesareal
7. TV/nett i sameiet
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,
Styret i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Mette Julie Bull Strømnes er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport - 5468.pdf

Sak 6

Male innvendig fellesareal

Forslag fremmet av:
Martin Reigstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Fargene i trappe- og gangareal oppleves utdatert, se vedlagt eksempel. Forslag fremmes derfor om at styret hyrer inn noen til å male veggene i trappe- og gangareal i mer klassiske farger som kan stå seg over lengre tid.

Styret står fritt til å velge farger innenfor denne kategorien.

Eksempelvis kan man undersøke om det er russegrupper eller andre ungdommer i nærområdet som ønsker seg sommerjobb for å holde kostnaden nede.

Forslag til vedtak

Styret skal hyre inn noen til å male gangarealene i en klassisk fargepalett.

Vedlegg

2. IMG_8191.jpeg

Sak 7

TV/nett i sameiet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret får fullmakt til å vurdere endring av løsning for TV/nett i sameiet. Styret ønsker en mer fleksibel løsning slik at beboerne kan velge hvordan de bruker TV/nett-anlegget.

Forslag til vedtak

Styret får fullmakt til å vurdere endring av løsning for TV/nett i sameiet.

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Mette Julie Bull Strømnes	Barbra Rings Vei 4
Styremedlem	Magnus Dreyer Stamsø	Slåttmyrvegen 8
Styremedlem	Lisbeth Vestheim	Bjørn Stallares Vei 5
Varamedlem	Hanna Sølenesminde Bolstad	Bjørn Stallares Vei 5
Varamedlem	Madeleine V K Rønning	Bjørn Stallares Vei 3

Kontaktinformasjon
Styret
Du kan komme i kontakt med styret via Vibbo.no eller på e-post bjornstallaresvei3-9@styrerommet.no.

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

Generelle opplysninger om Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163
Sameiet består av 78 seksjoner.
Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 977186994, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
83 154

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 har ingen ansatte.

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

Styrets arbeid
Det har vært avholdt 3 styremøter og løpende dialog på mail og telefon mellom styremedlemmene. Styret har jobbet med følgende saker:

- Etablering av ny sirkulasjonspumpe for Bjørn Stallares vei 3-9 siden det tok lang tid å få frem varmt vann.
- Det har vært store problemer med heisen i Trondheimsveien, og den har vært ute av drift i flere måneder i sommer. Styret begynte på prosessen med å skifte den ut, men en dyktig heismontør kom på banene med alternative løsninger. Nå har den fungert bra i mange måneder, og vi håper å utsette total rehabilitering i flere år.
- Styret har vurdert alternative løsninger for TV/bredbånd. Mulig sak til årsmøtet.
- Sameiet har skiftet renholdsfirma og hatt rundvask av alle oppganger med boning av korridorer og trapper.
- Håndtering av husbråk, som det har vært mindre av dette året, heldigvis.
- Skadedyrsanering etter at det ble oppdaget skjeggkre. Alle leilighetene fikk tilbud om behandling som da skulle være forbyggende. Dessverre var det en del som ikke slapp inn skadedyr-firmaet. Blir det oppdaget skjeggkre i ettertid, må bruke egen forsikring eller dekke dette selv. Alle er ansvarlig for å ta tak i problemet om man oppdager skjeggkre eller andre skadedyr.
- Brannsikring og HMS. Norsk Brannvern har prøvd å gjennomføre kontroll i alle leilighetene. Dessverre var det en del som ikke slapp de inn. Alle har fått rapporten, og de som hadde avvik eller ikke slapp inn kontrolløren, er ansvarlig for å følge opp mangler.
- Sameiet bytter forretningsfører til Sefbo Forvaltning AS fra 1. juli 2024. Styreleder var inhabil i denne saken, og beslutningen er tatt av resterende styre.
- Det ble avholdt 1 dugnad i året som gikk.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

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

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

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 819 613.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 481 000.

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

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

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163.

Lån
Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163 har lån i OBOS-banken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

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

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader for året 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163.

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

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport.

Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjonen.

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

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

Vedlegg 1 11 av 28 Årsrapport - 3468.pdf

Penneo Dokumentnøkkel: E1PW5-EBKLN-PB1H8-HW2Z1-XWDDZ-MMEIA

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (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 sameiets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

BDO AS

Johan Henrik L'orange
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: E1PW5-EBKLN-PB1H8-HW2Z1-XWDDZ-MMEIA

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Johan Henrik L Orange
Partner
Serienummer: 9578-5995-4-129841
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-03-06 16:48:56 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: E1PW5-EBKLN-PB1H8-HW2Z1-XWDDZ-MMEIA

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163
ORG.NR. 977 186 994, KUNDENR. 5468

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	3 181 730	2 593 819	2 674 000	3 156 000
Andre inntekter	3	98 306	93 628	100 000	102 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**3 280 036**	**2 687 447**	**2 774 000**	**3 258 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-13 677	-13 677	-13 677	-13 677
Styrehonorar	5	-97 000	-97 000	-97 000	-97 000
Revisjonshonorar	6	-12 811	-12 202	-12 500	-13 000
Forretningsførerhonorar		-140 479	-135 055	-142 000	-149 000
Konsulenthonorar	7	-19 350	-51 414	-50 000	-50 000
Drift og vedlikehold	8	-404 526	-564 898	-575 000	-481 000
Forsikringer		-312 845	-283 608	-312 000	-344 000
Kommunale avgifter	9	-558 682	-608 149	-435 300	-651 100
Energi/fyring	10	-111 400	-125 771	-120 000	-105 000
TV-anlegg/bredbånd		-408 508	-342 954	-366 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-454 565	-472 253	-507 000	-493 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 533 843**	**-2 706 981**	**-2 630 477**	**-2 827 277**
DRIFTSRESULTAT		**746 193**	**-19 534**	**143 523**	**430 723**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	313 455	213 145	0	0
Finanskostnader	13	-607 602	-429 231	-252 000	-323 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-294 147**	**-216 086**	**-252 000**	**-323 000**
ÅRSRESULTAT		**452 046**	**-235 621**	**-108 477**	**107 723**
Overføringer:					
Udekket tap		0	-235 621		
Reduksjon udekket tap		452 046	0		

SAMEIET BJØRN STALLARESVEI 3-9 / TRONDHEIMSVEIEN 163
ORG.NR. 977 186 994, KUNDENR. 5468

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	30 000	30 000
Langsiktige fordringer	15	4 703 825	5 549 451
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 733 825**	**5 579 451**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer	16	141 983	103 193
Forskuddsbetalte kostnader		127 697	100 949
Andre kortsiktige fordringer	17	21 965	6 840
Energiavregning		0	18 781
Driftskonto OBOS-banken		28 320	424 884
Sparekonto OBOS-banken		702 272	666
SUM OMLØPSMIDLER		**1 022 237**	**655 312**
SUM EIENDELER		**5 756 062**	**6 234 764**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Udekket tap	18	-3 752 581	-4 204 627
SUM EGENKAPITAL		**-3 752 581**	**-4 204 627**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	9 301 520	10 217 626
Annen langsiktig gjeld	20	4 500	4 500
SUM LANGSIKTIG GJELD		**9 306 020**	**10 222 126**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		77 323	40 915
Leverandørgjeld		34 015	162 327
Påløpte renter		57 458	2 967
Energiavregning	21	24 104	0
Annen kortsiktig gjeld	22	9 724	11 055
SUM KORTSIKTIG GJELD		**202 624**	**217 265**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 756 062**	**6 234 764**

Pantstillelse	0	0
Garantiansvar	0	0

Oslo, 27.02.2024
Styret i Sameiet Bjørn Stallaresvei 3-9 / Trondheimsveien 163

Mette Julie Bull Strømnes/s/ Lisbeth Vestheim/s/ Magnus Dreyer Stamsø/s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader fra bolig	1 422 936
Felleskostnader fra næring	888 606
Kabel-tv og bredbånd	383 616
Renter og avdrag lån baderoms- og rørrehab.	691 828
Balkonglån	256 858
Lån takrehabilitering	193 164
Nedbetaling vindu	189 603
Renter og avdrag felles rehabiliteringslån	176 676
Vaskeri	27 000
Overført langsiktig fordring og renteinntekt (avdrag renter vindu)	-189 603
Overført langsiktig fordring og renteinntekt (avdrag renter balkonglån)	-256 858
Overført langsiktig fordring (avdrag lån baderoms- og rørrehab.)	-602 096
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**3 181 730**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Leie plass teknisk utstyr Telenor	47 832
Leie plass teknisk utstyr Telia Norge AS	50 474
SUM ANDRE INNTEKTER	**98 306**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-13 677
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 677**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 97 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 811.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-12 375
Andre konsulenthonorarer, Integrert Byggrådgivning AS	-6 975
SUM KONSULENTHONORAR	**-19 350**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-61 934
Drift/vedlikehold VVS	-36 293
Drift/vedlikehold elektro	-16 064
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-13 944
Drift/vedlikehold heisanlegg	-160 940
Drift/vedlikehold brannsikring	-37 723
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-48 853
Egenandel forsikring	-28 000
Kostnader dugnader	-776
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-404 526**

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-589
Vann- og avløpsavgift	-368 037
Feieavgift	-128
Renovasjonsavgift	-189 928
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-558 682**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-111 336
Andre fyringskostnader	-64
SUM ENERGI / FYRING	**-111 400**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-22 341
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-10 920
Lyspærer og sikringer	-12 431
Vaktmestertjenester	-187 349
Vakthold	-28 196
Renhold ved firmaer	-114 175
Snørydding	-32 134
Gressklipping	-10 284
Andre fremmede tjenester	-29 397
Trykksaker	-1 364
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kontorkostnader	-925
Bank- og kortgebyr	-2 947
Øreavrunding	-2
Tap på fordringer,	-1
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-454 565**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Kundeutbytte fra Gjensidige	31 203
Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 239
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	983
Andre renteinntekter, i fbm innbetalinger langs.fordring balkong- og vinduslån	277 030
SUM FINANSINNTEKTER	**313 455**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-607 244
Renter på leverandørgjeld	-358
SUM FINANSKOSTNADER	**-607 602**

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kjellerlokale - skal ikke avskrives		
Tilgang 2001	30 000	
		30 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**30 000**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**0**

NOTE: 15
LANGSIKTIGE FORDRINGER

FJERNVARME		
Etablering fjernvarme 2015	737 996	
Etablering fjernvarme 2016	68 111	
Enøktilskudd 2016	-250 655	
Ovf brenselsregnskap tidligere år	-443 400	
Ovf brenselsregnskap 2023	-56 200	
		55 851
LÅN SAMEIERNE BADEROMS- OG RØRREHAB.		
Saldo 01.01.2022	1 581 594	
Avdrag tidligere år	-636 654	
Avdrag 2023	-602 096	
		342 844
LÅN SAMEIERNE BALKONGLÅN		
Saldo ovf fra balkongprosjekt	3 332 899	
Avdrag tidligere år	-776 933	
Avdrag 2023	-111 321	
		2 444 645
LÅN SAMEIERNE VINDUSLÅN		
Saldo ovf fra vindusprosjekt	2 364 167	

Avdrag tidligere år	-427 673	
Avdrag 2023	-76 009	
		1 860 485
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER		**4 703 825**

NOTE: 16
KUNDEFORDRINGER

Restanse felleskostnader	189 065
Avsetning til tap på restanser	-47 082
SUM KUNDEFORDRINGER	**141 983**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Til gode av eierne	21 965
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 965**

NOTE: 18
ANNEN EGENKAPITAL
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Udekket tap betyr at egenkapitalen i selskapet er negativ. Det skyldes at selskapet fra stiftelsen og frem til 31.12. i regnskapsåret, har hatt høyere kostnader enn inntekter.

I eierseksjonssameier føres ikke verdien av bygget i balansen. Årsaken er at den enkelte sameier, og ikke selve sameiet, står som eier av boligene. Det medfører at all rehabilitering, også evt. påkostning, kostnadsføres i perioden arbeidene utføres. Eventuelle verdiøkninger som følge av tiltakene, tilfaller den enkelte sameier uten at det føres i sameiets balanse. Siden tiltakene er finansiert gjennom felles låneopptak i sameiet, fremkommer låne-opptaket som gjeld i balansen og nedbetales gjennom fremtidige felleskostnader.

Ved kjøp og salg av bolig er udekket tap (negativ egenkapital) reflektert gjennom fellesgjelden på hver enkelt leilighet.

NOTE: 19
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken Oppr.lån splittet i to lån.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2010	-7 224 415	
Nedbetalt tidligere	6 279 475	
Nedbetalt i år	602 096	
		-342 844
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2016	-4 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 444 034	
Nedbetalt i år	111 321	
		-2 444 645
Obos-Banken AS		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2018	-2 364 167	
Nedbetalt tidligere	427 673	
Nedbetalt i år	76 009	
		-1 860 485
OBOS-BANKEN		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 7,05 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2022	-4 949 957	
Nedbetalt tidligere	169 731	
Nedbetalt i år	126 680	
		-4 653 546
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-9 301 520**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum lokaler	-4 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-4 500**

NOTE: 21
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-1 043 604
SUM INNTEKTER	**-1 043 604**

KOSTNADER

Overført installert fjernvarme	56 200
Vedlikehold	97 151
Fjernvarme	866 150
SUM KOSTNADER	**1 019 501**

SUM ENERGIAVREGNING	**-24 104**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Påløpte kostnader	-9 724
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-9 724**

Annen informasjon om sameiet

Forsikring

Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81988950. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2021	Utført rør-rehabilitering av bunnledning	I Bjørn Stallares vei 3-9
2019	Takrehabilitering ex mellombygg	
2017	Vindusutskiftning	
2016	Maling	
2016	Fasade Bjørn Stallaresvei 3-9	
2016	Balkonger og brannbalkonger	
2013	Kanalrens ventilasjonsanlegg	
2010	Rehabilitering heis Trondhjemsveien 163	
2009	Nye inngangsdører	
2009	Oppgradering utomhusområde	Oppgradering utomhusområde foran Bjørn Stallaresvei 5 og 7
2008	Ny oljetank	Sanering av gammel oljetank og etablering av ny
2007	Nytt søppelhus	
2006	Ny fyrkjele	
2006	Maling oppganger	
2005	Rehabilitering fyringsanlegg	
2005	Rehabilitering piper i Tr.Hj.vn.163	
2005	Nytt takbelegg på mellombygget	
2003	Baderomsrehabilitering	

Vedlegg 2 til sak 6. Male innvendig fellesareal



Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 10.04.24
Selskapsnummer: 5468 **Selskapsnavn:** Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få bruk for det senere, f.eks ved salg av boligen.

Protokoll til årsmøte 2024 for Bj.Stallaresv3/9Trondheimsv163

Organisasjonsnummer: 977186994
Møtet ble avholdt 10. april kl. 18:00, Bjørn Stallares vei 1, lokalene i etasjen over Kiwi.

Antall stemmeberettigede som deltok: 13
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 5

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Mette Julie Bull Strømnes er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
>
> ✓ **Vedtatt.**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble representant fra OBOS foreslått. Protokollvitner velges i møtet.
>
> ✓ **Vedtatt. Lisbeth Vestheim velges som protokollvitne.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Male innvendig fellesareal

Fremmet av: Martin Reigstad

Fargene i trappe- og gangareal oppleves utdatert, se vedlagt eksempel. Forslag fremmes derfor om at styret hyrer inn noen til å male veggene i trappe- og gangareal i mer klassiske farger som kan stå seg over lengre tid.

Styret står fritt til å velge farger innenfor denne kategorien.

Eksempelvis kan man undersøke om det er russegrupper eller andre ungdommer i nærområdet som ønsker seg sommerjobb for å holde kostnaden nede.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret skal hyre inn noen til å male gangarealene i en klassisk fargepalett.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret innhenter pristilbud, og vurderer ut i fra økonomien til sameiet hvordan de går videre.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

7. TV/nett i sameiet

Styret får fullmakt til å vurdere endring av løsning for TV/nett i sameiet. Styret ønsker en mer fleksibel løsning slik at beboerne kan velge hvordan de bruker TV/nett-anlegget.

Forslag til vedtak:
Styret får fullmakt til å vurdere endring av løsning for TV/nett i sameiet.

✓ **Vedtatt.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 97 000.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styrets godtgjørelse settes til kr 97 000.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styrets godtgjørelse settes til kr 102 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)

Følgende ble valgt:
Mette Julie Bull Strømnes

Følgende stilte til valg:
Mette Julie Bull Strømnes

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Madeleine Rønning
Magnus Dreyer Stamsø

Følgende stilte til valg:
Madeleine Rønning
Magnus Dreyer Stamsø

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Martin Reigstad
Lisbeth Vestheim

Følgende stilte til valg:
Martin Reigstad
Lisbeth Vestheim

Notat: Dugnad ble bestemt til 2. mai kl. 17:00

VEDTEKTER OG HUSORDENSREGLER

VEDTEKTER
FOR EIERSEKSJONSSAMEIET
Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163

Vedtatt i sameiermøte den 03.mai 1999
i medhold av lov om eierseksjoner
23. mai 1997 nr. 31
Sist endret på ordinært sameiermøte 20.04.2022

§ 1
NAVN OG FORMÅL

Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163 består av 6 næringsseksjoner og 72 boligseksjoner i henhold til **oppdelingsbegjæring** tinglyst den 14.08.1985.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjon av eiendommen, gnr. 83 bnr. 154 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2
ORGANISERING AV SAMEIET OG RÅDERETT

Seksjonen kan ikke skilles fra deltagerinteressen i sameiet. Hver sameier har hjemmel til sin seksjon, med rett til bruk av den leilighet eller det næringslokale som er knyttet til bruksenheten. Hver sameier plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter, samt generelle ordensregler fastsatt av sameiermøte.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare benyttes i samsvar med formålet, og må ikke nyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Fellesanleggene må ikke nyttes slik at andre brukere unødig eller urimelig hindres i den bruk av anleggene som er avtalt eller forutsatt. Både utvendige og innvendige bygningsmessige forandringer eller installasjoner skal meldes til styret.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjoner.

§ 3
FELLESUTGIFTER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Fellesutgiftene skal fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameierbrøkene, med mindre annet gyldig vedtas med tilstrekkelig flertall. De andre sameierne har lovbestemt panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameierforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på det tidspunkt da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Utgifter til drift og vedlikehold av fyringsanlegget i gården, fordeles på seksjonseierne etter målt forbruk. Det betales et "à konto"-beløp sammen med fellesutgiftene hver måned, og dette avregnes én gang i året mot de reelle utgiftene.
Eventuelle forhøyelser trer i kraft med minst en måneds varsel. Ved forsinkelse betales renter fra forfall i henhold til moraloven. Vedvarende forsinkelse eller unnlatelse av innbetaling innen 14 dager etter påkrav betraktes som vesentlig mislighold av sameiers forpliktelser overfor sameiet.

§ 4
VEDLIKEHOLD

Innvendig vedlikehold av egen seksjon samt andre rom som hører under seksjonen, påhviler fullt ut for egen regning den enkelte sameier. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholdsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen, og elektriske ledninger til og med seksjonens sikringsboks.

Med sameiers vedlikeholdsansvar forstås all oppussing, istandsettelse og fornyelse av maling, tapet og gulv, dører og vinduer, låser, nøkler, elektriske ledninger med tilbehør fra seksjonens sikringsboks, vannkraner, servanter, apparater med, klosetter med skål og cisterne, samt istandsettelse og oppstaking av vann- og avløpsrør til og fra egen vannlås. Dette gjelder også ledninger og innretninger som vedkommende sameier selv har satt opp.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Når det gjelder de seksjonene som har balkong, bæres alle vedlikeholdskostnader når det gjelder balkongen, av sameieren selv.

§ 5
VEDLIKEHOLDSFOND

Sameiermøte kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgifter.

§ 6
REGISTRERING AV SAMEIERNE

Erverv og utleie av seksjon må meldes til styret for registrering omgående, senest 14 dager etter overtagelse. I forbindelse med slik melding skal styret informeres skriftlig om hvilke, og hvor mange nøkler som eksisterer til seksjonen, samt hvem som besitter de ulike nøklene. Tilsvarende gjelder ved opphør av leieforhold.
I utleieforhold plikter sameieren å gjøre leietaker kjent med husordensreglene og vedkommende sameier er også ansvarlig i forhold til sameiet for økonomiske tap som påføres av leietaker.

Ved innflytting av ny eier eller ny leietaker, betales et flyttegebyr på kr 2000. Dette gjelder også pr innflytting der det er flere leieforhold i samme seksjon. Det er seksjonseier som skal betale gebyret.

§ 7
STYRET

Sameiet skal ha et styre som skal bestå av en leder, to andre medlemmer med varamedlemmer. Styret velges av årsmøte med alminnelig flertall, og for ett år. Styrets leder velges særskilt. Kun fysiske personer kan være medlemmer.

§ 8
STYRETS KOMPETANSE

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og eller sørge for forvaltningen av sameiet anliggende i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med lov om eierseksjoner å treffe alle bestemmelser som ikke i lover eller vedtektene er lagt til årsmøte.

§ 9
OM STYREMØTET

Styreleder skal sørge for at det holdes styremøter så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.
Styret kan treffe vedtak når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør lederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av styremedlemmene.

Styremøtene ledes av styrelederen. Er ikke styreleder tilstede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder. Styret skal føre protokoll

over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de fremmøtte styremedlemmene.

§ 10
Årsmøte

Den øverste myndighet i sameiet utøves av årsmøte. Ordinært årsmøte holdes hvert år innen utgangen av april måned. Ekstraordinært årsmøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene krever det, og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Innkalling til årsmøte skal skje skriftlig til medlemmene med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinært årsmøte kan, om nødvendig, innkalles med kortere frist som likevel skal være minst 3 dager.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for årsmøte og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

Blir årsmøte som skal holdes etter loven, vedtekter eller vedtak på sameiermøte, ikke innkalt, kan en sameier, et styremedlem eller forretningsfører kreve at skifteretten snarest, og for sameiernes felles kostnad, innkaller til sameiermøte.

§ 11
SAKER SOM SKAL BEHANDLES PÅ ORDINÆRT SAMEIERMØTE

På det ordinære sameiermøte skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Styrets årsberetning.
- Styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår til eventuell godkjenning.
- Forslag til budsjett.
- Valg av styremedlemmer.
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

Saker som skal behandles på årsmøtet, må være meldt til styret 21 dager før møtet.

§ 12
MØTELEDELSE OG INNKALLING

Årsmøte skal ledes av styreleder med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder som ikke behøver være sameier. Med de unntak som følger av lov eller vedtekter avgjøres alle saker med alminnelig (simpelt) flertall av de avgitte stemmer. Ved stemmelikhet foretas loddtrekning.
Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmene i sameiermøte for vedtak om:

- Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelse eller tomten som etter forholdene i sameiet går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning,
- Samtykke til endring av formål for bruksenhet og til reseksjonering som medfører økning av det samlede stemmeantallet,
- Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vensentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 13
OM ÅRSMØTE

I årsmøte har hver seksjon 1 stemme. En sameier som eier mer enn fem seksjoner har likevel kun fem stemmer. Sameieren har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. En fullmektig kan likevel ikke representere flere enn fem fullmakter. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende sameiermøte, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.
Sameieren har rett til å ta med rådgiver. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom årsmøte gir tillatelse.
Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på årsmøte, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Revisor og ett ekstra husstandsmedlem fra hver boligseksjon har rett til å være tilstede på årsmøte og rett til å uttale seg.
Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over de saker som behandles, og alle vedtak som treffes av sameiermøtet. Protokollen leses opp før

møtets avslutning og underskrives av møtelederen og minst en av de tilstedeværende sameierne valgt av årsmøte. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 14
REVISJON OG REGNSKAP

Sameiets revisor velges av årsmøte og tjenestegjør inntil ny revisor velges.
Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel av registrert regnskapsfører.
Regnskap for foregående kalenderår skal legges frem på ordinært årsmøte.

§ 15
FORRETNINGSFØRER

Årsmøtet kan med vanlig flertall vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Det hører inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjoner, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder.

§ 16
MISLIGHOLD

Hvis en sameier til tross for advarsler vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jfr. eierseksjonslovens § 26. Advarsler skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegget om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

§ 17
FRAVIKELSE

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan sameiets styre kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapitel 13, jfr. lov om eierseksjoner § 27.

§ 18
BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Utskifting av vinduer og dører, oppsetting av markiser, endring av fasadedekledning, endring av utvendige farger etc. kan skje etter en samlet plan for den enkelte bygning og etter forutgående godkjenning av styret.
Sameier må ikke sette opp radio- og TV-antenne eller gjøre bygningsmessige forandringer av seksjonene uten godkjennelse fra styret.
Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene, må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet for sameiermøte til avgjørelse.

§ 19
ENDRINGER I VEDTEKTENE

Endringer i sameiets vedtekter kan besluttes av sameiermøte med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

§ 20
HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på sameiermøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredene personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandling eller avgjørelser av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 21
FORHOLDET TIL LOV OM EIERSEKSJONER

For så vidt ikke annet følger av disse vedtekter, eller når vedtektene strider mot eierseksjonsloven, gjelder reglene i lov om eierseksjoner av 16. juni 2017.

§ 22

KAMERAOVERVÅKING AV FELLESAREALER

Kameraovervåking av sameiets fellesområder og anlegg er tillatt, for å forhindre at uvedkommende gis adgang til bygget og for å motvirke straffbare handlinger slik som hærverk, tyveri og vold i sameiets fellesområder og anlegg.

(Seneste endring av vedtektene; 20.04.22, § 6)

HUSORDENSREGLER
for
Sameiet Bjørn Stallares vei 3/9-Trondheimsveien 163, Oslo

Sist endret på ordinært sameiermøte 22.03.2012
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2014
Sist endret på ordinært sameiermøte 26.03.2015

For at beboerne i eiendommen skal sikres orden, hygge og ro i hjemmene og ett trivelig miljø, er alle ansvarlige for at bestemmelsene i disse husordensregler overholdes.

§ 1
VEDLIKEHOLDSPLIKT

Beboerne skal på egen bekostning sørge for forsvarlig vedlikehold innenfor leilighetene med tilhørende ytre rom. Med vedlikehold forstås all oppussing, istandsetting og fornyelse av for eksempel maling, tapet, dører, vinduer, ruter, låser, nøkler, elektriske ledninger, med tilbehør fra leilighetens apparattavle eller sikringsboks, vannkraner, servanter, bad med tilbehør, klosetter med skåler og spylekasse, samt oppstaking og istandsetting av vann- og avløpsrør t.o.m. egen vannlås.

Likeledes plikter beboerne å holde vedlike ledninger og innredninger som de selv har satt opp.

Oppsetting av egen antenne tillates ikke, idet eiendommen er tilknyttet et fellesantenneopplegg.

Alle beboere plikter å anskaffe skilter til dørtelefonanlegget og til egen postkasse. Dersom skilter ikke fremskaffes uoppfordret, eller på anmodning av styret, skal styret v/forretningsfører, og for eiers/beboers regning, kunne bestille de nødvendige skilter. Styret skal ikke kunne holdes ansvarlig for fremstilling av skilter påført feilaktige navn, når eier/beboer selv ikke uoppfordret, eller på anmodning, har fremskaffet de nødvendige skilter.

Standard utforming ved skifte av entredør.
Sameiere som skifter ut eldre inngangsdører plikter å bruke følgende standard:

Farge : Pastellegrå 208
NCS 1905-Y49R

Brannsikkerhet: Minimumskrav B30

Lydisolasjon: Minimumskrav D35

- Døren skal være slett (uten listverk) og ensfarget
- Døren skal ikke ha avissprekk

Sikkerhetslås og evnt. annet utstyr (for eksempel kikkehull) må leveres ferdig påmontert. Døren må også være ferdig malt ved levering.
Merk at: Dersom døren males eller det monteres ekstra utstyr etter levering/montering, vil dørens egenskaper (brannsikkerhet og lydisolasjon) forringes.

§ 2
SØPPEL, AVFALL OG ANNET SKROT

Husholdningsavfall skal legges i dertil egnede containere, som er plassert i eiendommens søppelrom.

Annet skrot som for eksempel utskiftet innredning etter modernisering, gammelt inventar etc. skal ikke hensettes i søppelrom eller fellesrom i kjellerne.

Styret bestiller, etter behov, egen søppelcontainer til oppryddninger.
Containeren plasseres på sameiets uteareal. Beboerne blir informert særskilt når container bestilles.

§ 3
DUEPLAGE/ANDRE PLAGER

Det er forbudt å kaste eller legge ut mat til fuglene. Brød eller andre matrester kan trekke til seg mus og rotter til eiendommen.

§ 4
ORDEN I OPPGANGER OG KJELLERE, BILPARKERING

Beboerne plikter å påse at alle utgangsdører er låst til enhver tid. Også dører i kjeller inn til boder, fyrhus og vaskeri skal alltid være låst.
Alle må være med å se til at uvedkommende ikke får adgang til gården.
Ytterdører må ikke åpnes for andre enn besøkende til egen leilighet.
Sykler, barnevogner og lignende skal plasseres på dertil egnede steder.
Biler skal kun parkeres på anviste plasser, og i alle tilfeller slik at de ikke hindrer alminnelig passasje og trafikk.
Biler må ikke bli stående å gå på tomgang, da dette forårsaker sjenerende støy og eksosutslipp.
Det er forbudt å røyke i fellesarealene. Beboerne oppfordres også til å begrense røyking i leilighetene, da lukten kan spre seg til andre leiligheter og fellesareal.

§ 5
LUFTING

Lufting gjennom entredør er en dårlig løsning, dersom lufting er nødvendig.

Finner man det nødvendig å åpne vinduer i trappegang, er vedkommende ansvarlig for at de blir lukket igjen. I fyringssesongen bør varmetap som følge av unødvendig lufting unngås.
Alle rom skal holdes så godt oppvarmet at rørledninger ikke fryser.

§ 6
BEHANDLING AV LEILIGHETENE

Sluk i servanter, badekar eller dusjkabinett må ikke anvendes slik at avløpet tilstoppes. Det samme gjelder for avløp fra vaskekummer og lignende.

Uvedkommende gjenstander må ikke kastes i klosettet. Dette gjelder også håravfall, fyrstikker og lignende gjenstander som kan tilstoppe røropplegget.

Dersom det oppstår lekkasje i vannrør, må vanntilførselen straks stenges. Inntil dette blir gjort må man forsøke å begrense vannskaden mest mulig. Vaktmester eller rørlegger må varsles snarest.

§ 7
RO OG ORDEN

Mellom kl 2300 og kl 0700 skal det være ro i leilighetene og næringsseksjonene. Musikkinstrumenter, radio, TV, stereoanlegg og lignende må ikke brukes i den grad at det generer naboene. Ved enkeltbegivenheter tillates en mer smidig tidsramme enn kl 2300, men man plikter da å informere omkringliggende beboere.

Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2000 på hverdager og på søndager/helligdager. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt tillatelse fra styret og med samtykke fra omkringliggende beboere.

Ved eventuell modernisering av leilighet, utskifting av gammel innredning etc. må arbeidet legges an slik at naboene forstyrres minst mulig. Boring i vegger, tak og gulv, samt banking bør helst skje på dagtid, men kan også utføres før kl 1930 mandag-fredag og kl 1800 lørdager/søndager/helligdager. Naboene må gjøres kjent med forestående virksomhet.

§ 8
VASKERIENE

I eiendommens vaskeri skal instrukser for bruk være satt opp. Instruksene skal følges, og man skal forlate vaskeriet i den stand man selv ønsker å finne det.

Vaskeriet skal kunne benyttes i følgende intervaller:

Mandag-lørdag	0700-1000
	1000-1300
	1300-1600
	1600-1800
	1800-2000
	2000-2200
Søndag	Stengt

Strømmen slås automatisk av mellom 2200 og 0700, og hele søndag.

Når den enkeltes vasketid er over, fjernes den oppsatte lås. Den vil ellers uten videre varsel kunne fjernes av styret v/vaktmester. Idet vaskeriet forlates, skal man tilse at døren er lukket/låst, jfr. § 4.

§ 9
ERSTATNINGSPLIKT

Beboerne plikter å behandle eiendommen med tilbørlig aktsomhet, og må erstatte alle skader som eventuelt skyldes dem selv, deres husstand, leietakere eller andre som de har gitt adgang til leiligheten eller eiendommen for øvrig.

Dersom skade, som nevnt i 1. ledd, dekkes av sameiets forsikring, plikter den ansvarlige sameier å dekke forsikringens egenandel.

Ved utleie har eieren av seksjonen det hele og fulle ansvar overfor sameiet, for enhver skade eller ulempe som måtte oppstå pga. leietakeren.

VIKTIG OM KLIMA I LEILIGHETENE

Godt inneklima er viktig for beboernes og leilighetens "helse":

Badene er mye i bruk, alle dusjer hver dag, de fleste har vaskemaskin og tørker tøyet inne i leiligheten. Dette skaper et klima- og fuktproblem dersom man ikke sørger for å ha god luftgjennomstrømning. Leiligheten får tilluft gjennom ventiler i yttervegger på soverom, under stuevindu, og på kjøkken. Noen har vinduer med ventiler. Og luftavtrekk på bad og i luftepipe på kjøkken. Dersom ventilene er stengt og det ikke kommer frisk luft inn i leiligheten vil heller ikke fuktig luft bli trukket ut. **Fuktig luft blir stående i leiligheten og vil over tid utvikle sopp- og muggskader. Spesielt utsatt er vinduene, da damp setter seg på vindusglasset og omdannes til vann og renner ned og forårsaker råteskader på treverket. Man har selv ansvaret for vedlikehold av vinduene, og disse er dyre å skifte ut.**

NOEN GODE RÅD:

* LA ALLTID DØREN TIL BADET STÅ LITT PÅ GLØTT
(også når du dusjer)

* SØRG FOR AT VENTILENE I YTTERVEGGENE REGULERES OPP OG IGJEN ETTER BEHOV (om sommeren er det naturlig at de alltid står oppe)

I flere leiligheter er ventilene tettet og tapetsert over. Sjekk på fasaden utenfra for å se hvor ventilen er og sørg for at de blir åpnet.

* ULOVLIG Å KOBLE KJØKKENAVTREKKSVIFTER TIL LUFTEKANALEN (kun filtervifter er mulig)

* TØRK OM MULIG TØYET PÅ BADET (da trekkes fuktig luft direkte opp i avtrekksventilen)

Styret

FERDIGATTEST OG BYGGETEGNING

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1160-1936.
-"- 1161-1936.
-"- 1162-1936.

Ferdigattest.

Herved bevidnes at det av herr er ark. L a n g e & H a u f f ,

under 6/6.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus m/ restaurent samt kinobygning,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 154,

tomt nr. - *vei* Kv. XXI-XXII,

tilhørende A/S. S i n s e n t e r r a s s e n ,

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 24/11.37 *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 be mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

Lund 11/3.39.

A. W.

SINSEN SØNDRE.

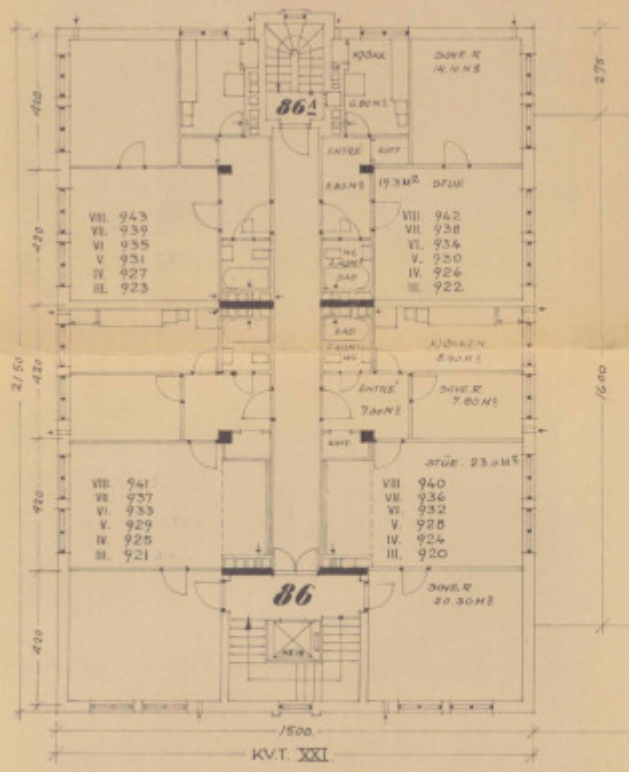
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S.

KV.T. XXI og XXII MÅL = 1:100.

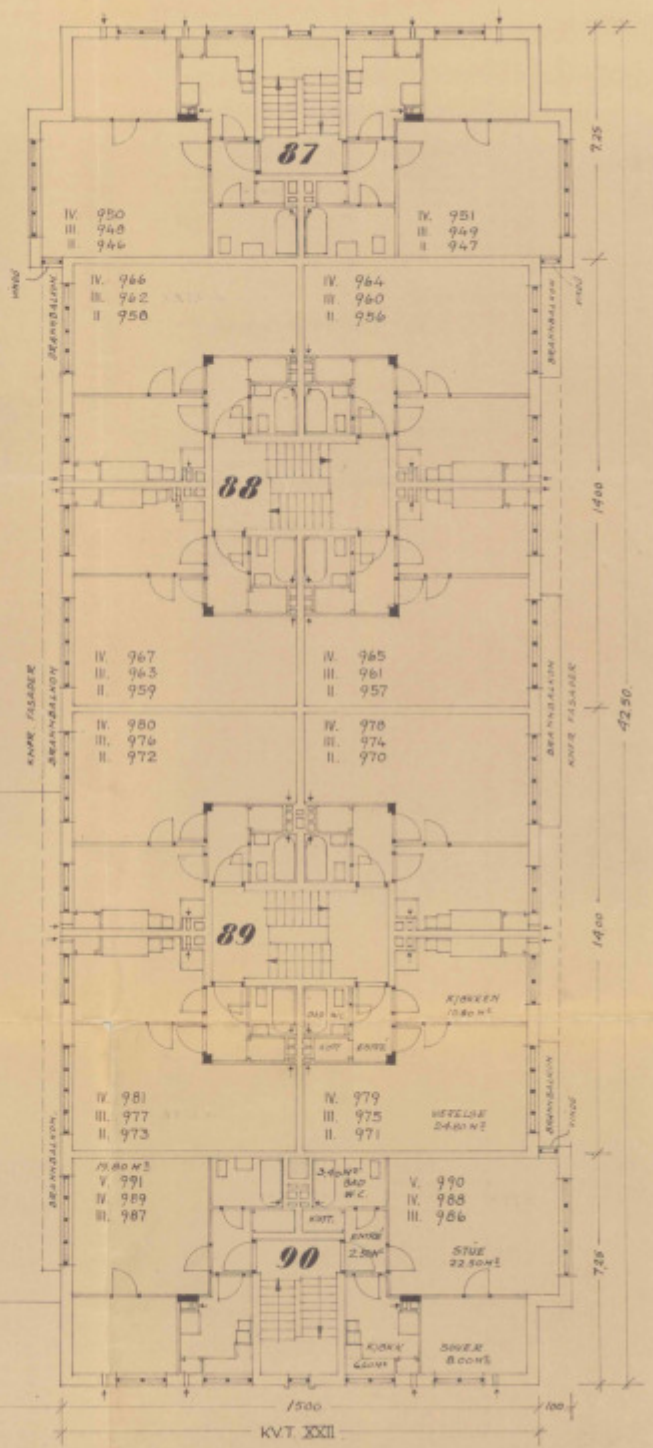
KRISTOFER LANGE . TH. CHR. HAUFF. ARKITEKTER.

Aker Bygningsrevisjon
Kn. 83 Nr. 154
Bilag nr. 114

KGL. BRANDINSPEKTØREN
10416 24/12 1934
KOPI GODKJENT



NORMALETASJE



NORMALETASJE

OSLO 10-12-1935
23-12-1934

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

AF Ragnar Evensen AS
Postboks 24 Grefsen
0409 OSLO

Dato: 27 NOV. 2003

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200305029-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Katja Beer	Arkivkode: 531

Byggeplass:	TRONDHEIMSVEIEN 163	Eiendom:	83/154/0/0
Tiltakshaver:	Sameiet Bjørn Stallares vei 3-9 v/Oliver & Todem	Adresse:	Postboks 145, 1319 BEKKESTUA
Søker:	AF Ragnar Evensen AS	Adresse:	Postboks 24 Grefsen, 0409 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i ramme- og igangsettingstillatelse med senere tillegg.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolig tett by

Rolf Schyberg Andreasen
for avdelingsleder

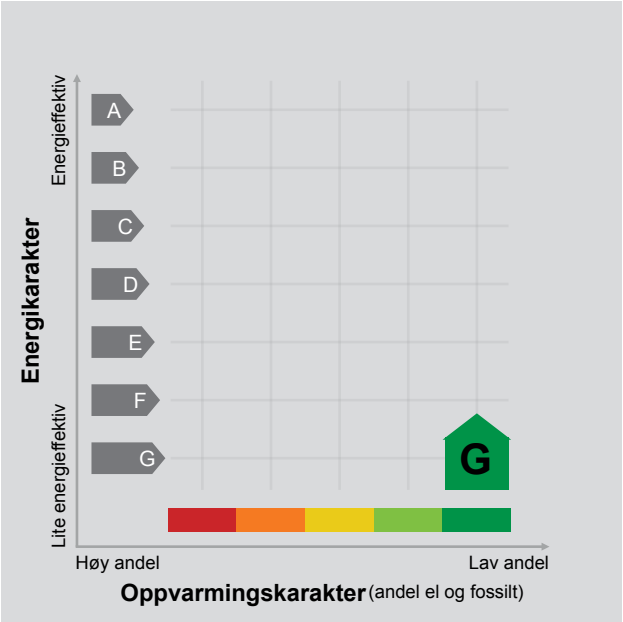
Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Tiltakshaver

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Bjørn Stallares vei 7
Postnummer	0574
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	154
Seksjonsnummer	12
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201249
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-81075
Dato	17.02.2025



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Tiltak utendørs
- Bruk varmtvann fornuftig
- Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom
- Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1936
Bygningsmateriale:	Betong
BRA:	39
Ant. etg. med oppv. BRA:	4
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Fjernvarme
Ventilasjon	Naturlig ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Brukertiltak

Tiltak 1: Tiltak utendørs

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

Tiltak 2: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 12: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 13: Montering tetningslister

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

Tiltak 14: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 15: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 16: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak utendørs

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 18: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 20: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 21: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

Tiltak 22: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

Tiltak 23: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

AREALBEKREFTELSE

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
BJØRN STALLARES VEI 7

Dato: 03.03.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86506600
8343314

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 154

Vi viser til bestilling av 20250303 for BJØRN STALLARES VEI 7.

GNR. 83 BNR. 154

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 06.12.1935.

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

2598 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

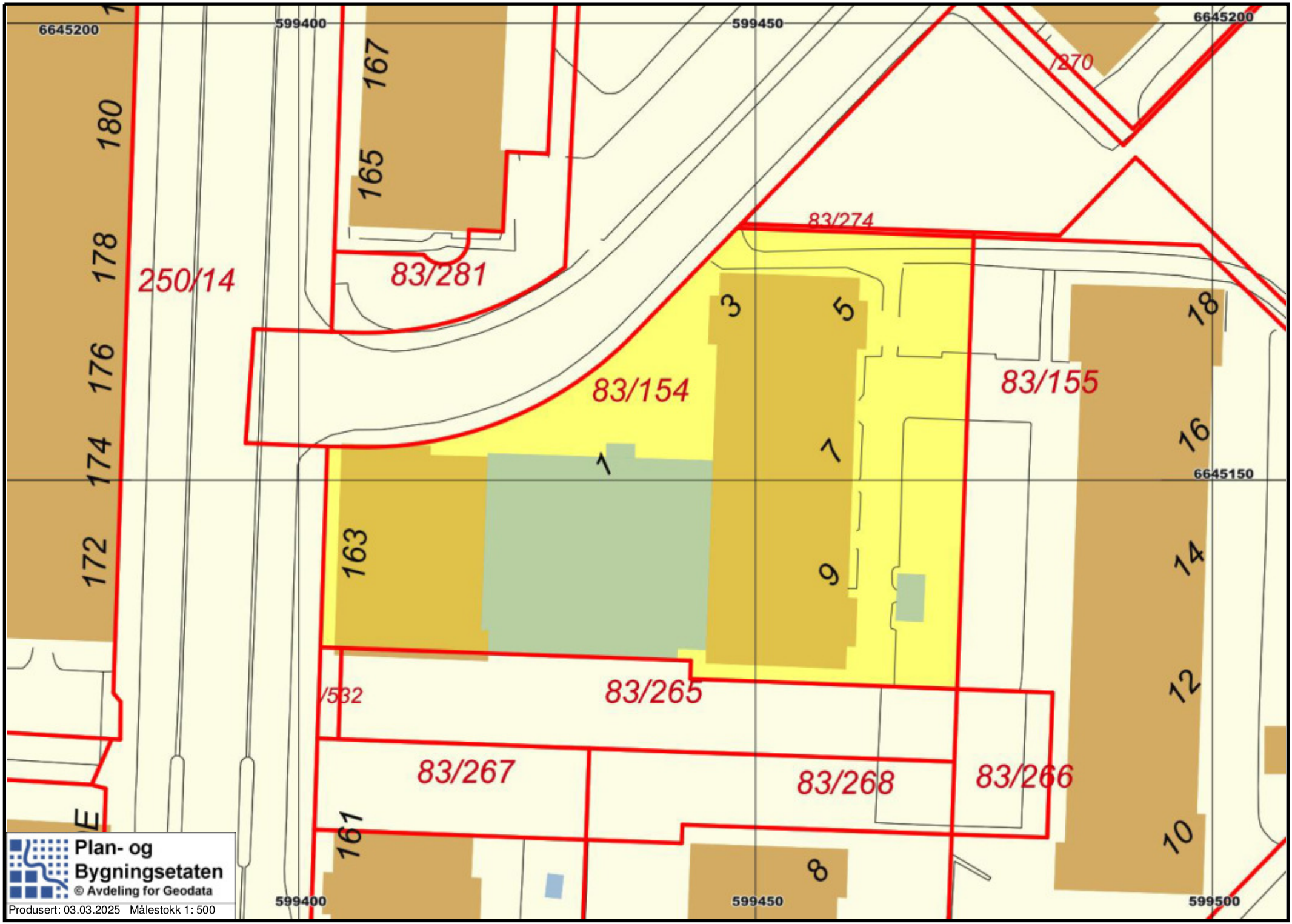
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

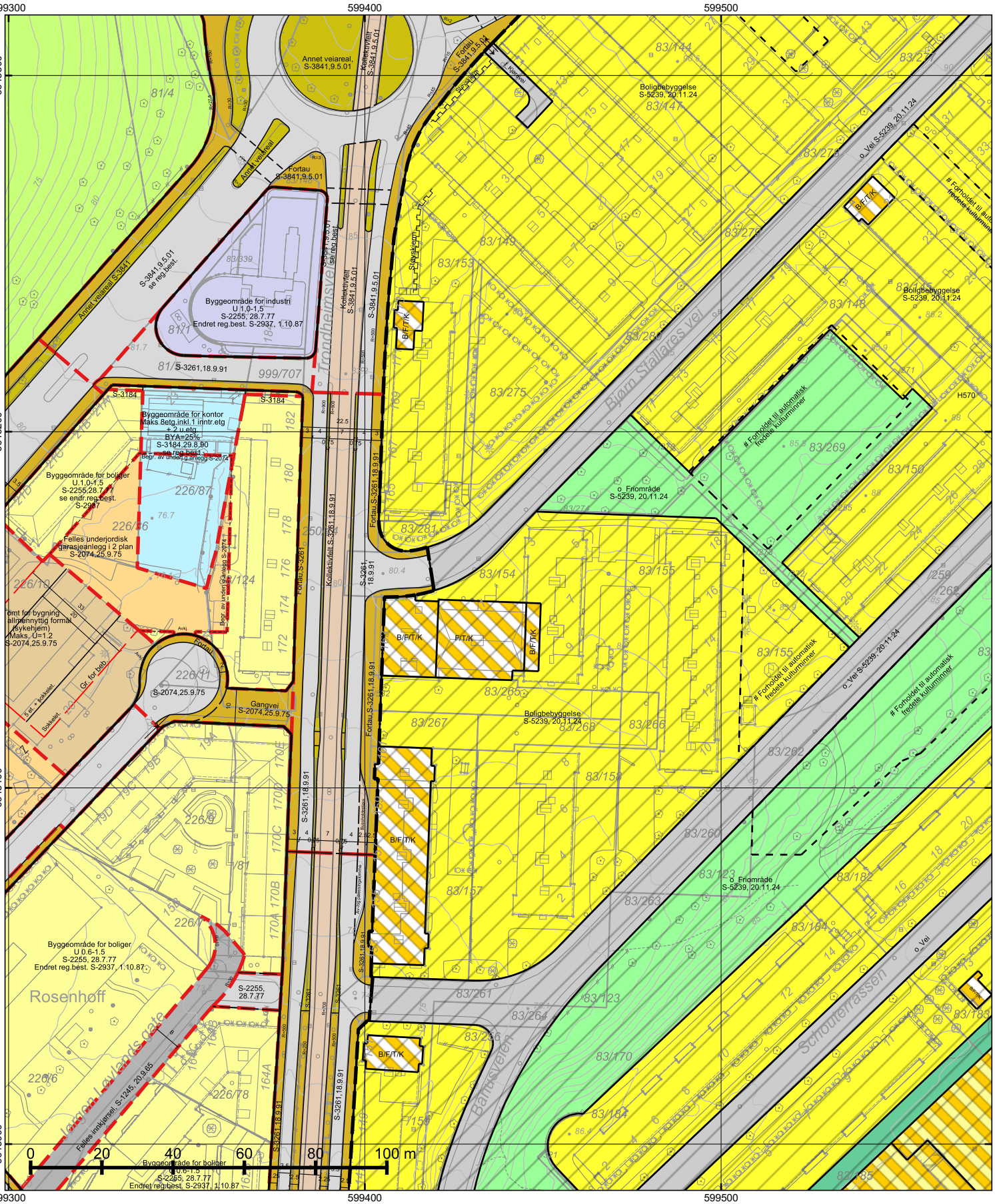
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


6645200
599400
599450
6645200
/270
167
165
180
178
250/14
83/281
83/274
3
5
18
176
83/154
83/155
174
1
7
16
6645150
172
163
9
14
/532
83/265
12
83/267
83/268
83/266
161
8
10
599400
599450
599500
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 03.03.2025 Målestokk 1: 500

REGULERINGSKART MED BESTEMMELSER



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
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-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139078/ 86506600
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
Adresse: BJØRN STALLARES VEI 7
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/154

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 130 - Kontor m.tilh.anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 315 - Kollektivfelt/kollektivgate
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 936 - Regulert fotgjengerovergang

- Z Oppheving av eiendomsgrense
- ↑ Inn-/utkjøring

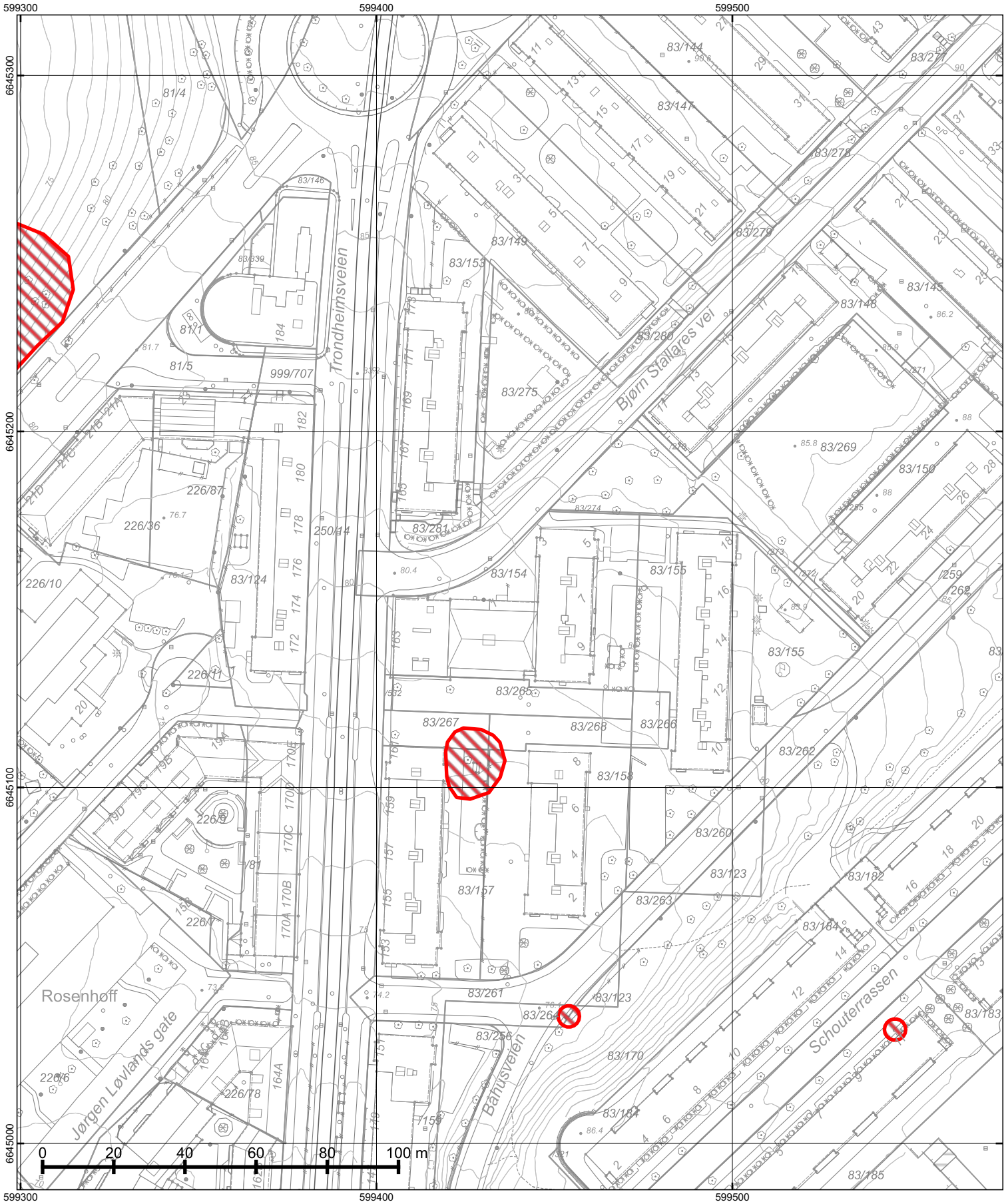
- 1110 - Boligbebyggelse
- 1600 - Uteoppholdsareal
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
- 2010 - Veg
- 2011 - Kjøreveg
- 3040 - Friområde

- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 76 - Felles underjordisk anlegg
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- 936 - Regulert fotgjengerovergang
- Formålgrense

- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- Grense for bebyggelse
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 03.03.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

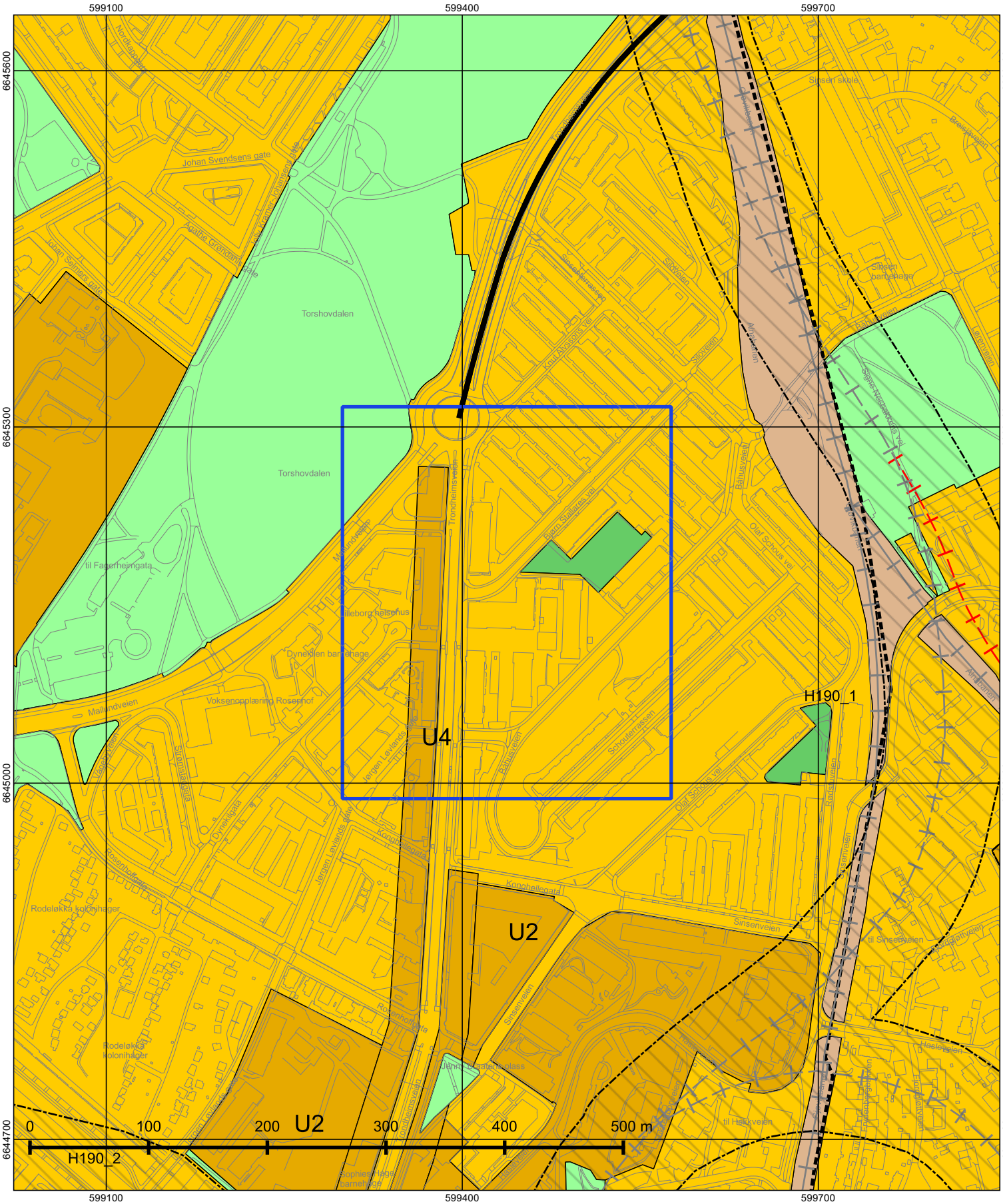
Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 139078/ 86506600
Adresse: BJØRN STALLARES VEI 7
Gnr/Bnr: 83/154

Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636
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.



Oslo

Dato: 03.03.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 139078/86506600
Deres ref.: 41239/ WM120_52_3004636

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



Reguleringsbestemmelser

For Trondheimsveien 197 m. fl. (Sinsenbyen)
Gnr./bnr. 83/59, 83/123, 83/129, 83/130, 83/131, 83/132, 83/133, 83/134, 83/135, 83/136, 83/137, 83/138, 83/141, 83/142, 83/143, 83/144, 83/145, 83/147, 83/148, 83/149, 83/150, 83/153, 83/154, 83/155, 83/157, 83/158, 83/159, 83/170, 83/177, 83/178, 83/179, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/193, 83/200, 83/228, 83/229, 83/230, 83/237, 83/240, 83/241, 83/247, 83/249, 83/250, 83/251, 83/252, 83/253, 83/254, 83/255, 83/256, 83/259, 83/260, 83/261, 83/262, 83/263, 83/264, 83/265, 83/266, 83/267, 83/268, 83/269, 83/270, 83/271, 83/272, 83/273, 83/274, 83/275, 83/276, 83/277, 83/278, 83/279, 83/280, 83/281, 83/282, 83/283, 83/284, 83/286, 83/287, 83/288, 83/289, 83/296, 83/310, 83/312, 83/313, 83/314, 83/315, 83/317, 83/318, 83/319, 83/320, 83/321, 83/322, 83/323, 83/324, 83/325, 83/330, 83/331, 83/335, 83/336, 83/350, 83/357, 83/361, 83/532, 999/622

Kartnummer ONOR-202100768, datert 23.06.2023 og revidert 26.01.2024 og 25.06.2024.

Planens hensikt

Formålet med planen er å sikre varig vern av Sinsenbyen gjennom omregulering til hensynssone H570 – bevaring kulturmiljø. Bevaringen omfatter et helhetlig kulturmiljø fra 1930- og 1950- tallet med eksisterende bebyggelse, utomhusområder og vegetasjon. Eksisterende regulering for p-anlegg under terreng i plan S-3769, vedtatt 15.03.2000, og sporvei i fjelltunnel, vedtatt 31.10.2002, skal opprettholdes.

Fellesbestemmelser

1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

1.1 Overvann

Overvann skal tas hånd om etter 3-trinnsstrategien utdypet i veileder for overvannshåndtering og med det til enhver tid anbefalte klimapåslag av Norsk Klimaservicesenter.

Trinn 1: Mindre nedbørsmengder skal håndteres åpent og lokalt. Overvannet skal fanges opp og infiltreres i planområdet ved bruk av regnbed, trær, grønne grøfter, permeable flater og dekker og lignende.

Trinn 2: Større nedbørsmengder skal håndteres lokalt og i størst mulig grad åpent. Overvannet skal forsinkes og fordrøyes ved bruk av regnbed, grøfter, åpne kanaler og fordrøyningsarealer og lignende.

Trinn 3: Bygninger og anlegg skal utformes og plasseres, samt terrenget tilpasses, slik at naturlige og trygge flomveier bevares og tilstrekkelig sikkerhet mot flomskader oppnås.

1.1.1 Dokumentasjonskrav

Ved søknad om rammetillatelse som utløser krav om utomhusplan eller byggeplan, skal det være dokumentert i utomhusplan eller byggeplan, tilhørende notat og beregninger at tilstrekkelig lokal overvannshåndtering og snølagring er ivaretatt. Valgte løsninger skal begrunnes.

Eksisterende dreneringslinjer, bekker eller fuktdrag gjennom planområdet skal hensyntas. Sammen med søknad om rammetillatelse skal eventuelle avvik være utredet og dokumentert.

Dersom valgt løsning innebærer påslipp av overvann til kommunal avløpsledning, skal løsningen være godkjent av Vann- og avløpsetaten før det kan gis rammetillatelse.

Urenset overvann fra anleggsfasen tillates ikke ført inn på kommunens ledningsnett eller til resipient. Håndtering av overvann under anleggsperioden må dokumenteres ved rammesøknad.

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

Alle maskinene på bygge- og anleggsplassen, herunder aggregater og kompressorer, skal bruke elektrisitet, bærekraftig biodrivstoff eller andre klimanøytrale og bærekraftige energikilder.

Kjøretøy som benyttes til transport av anleggsmaskiner, bygningmaterialer, løsmasser og lignende til og fra bygge- og anleggsplassen er unntatt fra kravet om bruk av fossilfritt drivstoff. Unntaket gjelder ikke for frakt internt på bygge- og anleggsplassen.

Sammen med søknad om rammetillatelse skal det foreligge en redegjørelse for hvordan kravet om fossilfri bygge- og anleggsplass skal oppfylles.

Bestemmelser til arealformål

2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

2.1 Forretning, annen offentlig eller privat tjenesteyting (kultur, strøkstjenlig virksomhet), næringsbebyggelse, uteoppholdsareal / Parkering

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

Uteoppholdsarealet på tak er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

Uteoppholdsarealet tillates tilbakeført til opprinnelig plan for arealet jfr. tegninger fra 1930- og -50 tallet.

2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

3 Bebyggelse og anlegg

3.1 Boligbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Bebyggelsen skal benyttes til boligformål. Eksisterende virksomheter i 1. etasjer tillates videreført.

3.2 Uteoppholdsareal

Uteoppholdsarealet er felles for gnr/bnr. 83/240, 83/180, 83/181, 83/182, 83/183, 83/184, 83/185, 83/228, 83/229.

3.3 Bolig/ forretning / annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – B/F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes. Det tillates kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 1. etasje. Disse lokalene i 1. etasje tillates ikke bruksendret til bolig. Bebyggelsens øvrige etasjer skal benyttes til boligformål. Eksisterende godkjente virksomheter i de øvrige etasjene, tillates videreført.

I Trondheimsveien 155 og 157 (gnr 83 bnr 157) tillates det også boligbebyggelse i de to originale boenhetene i 1. etasje med fasade mot øst.

I bygget langs Trondheimsveien i Trondheimsveien 163 (gnr 83, bnr 154) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i 2. etasje. Denne etasjen tillates ikke bruksendret til boligformål.

I Schouterrassen 13 (gnr 83, bnr 183) og Sinsenveien 6, 8, 10 og 12 (gnr 83 bnr 230) tillates det kun forretningsvirksomhet, strøkstjenlig virksomhet og kontor i de originale forretningslokalene i kjellerplan med inngang direkte fra terreng.

3.4 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ kontor – F/T/K

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

3.5 Forretning/ annen offentlig eller privat tjenesteyting (strøkstjenlig virksomhet)/ næringsbebyggelse

Eksisterende bebyggelse utgjør maksimalt tillatt utnyttelse og høyder. Eksisterende avkjørsler opprettholdes.

4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

4.1 Veg

Vegen skal være offentlig. Sammen med søknad om tiltak på vegsystemet innenfor planområdet skal det foreligge uttalelse fra Byantikvaren. Sammen med søknad om igangsettingstillatelse for tiltak på vegen skal det foreligge byggeplan som er godkjent av Bymiljøetaten.

4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

Kjørevegen er felles for gnr. 83 bnr. 147 og gnr. 83 bnr. 149.

4.3 Fortau

Fortauet skal være offentlig. Allétrær, alléer og forhager skal bevares, jf. 6.2.2 og 6.2.3. Trærne skal stå i et vegetasjonsfelt. Tiltak for overvannshåndtering er tillatt så lenge det er i tråd med hensynssone bevaring kulturmiljø og ikke skader trærne.

5 Grønnstruktur

5.1 Friområde

Friområdene skal være offentlige. Det tillates tiltak for å sikre universell utforming og for å sikre allmenn ferdsel (trapper, ramper, gelender, lys og benker).

Bestemmelser til hensynssoner

6 Særlige hensyn til landbruk, friluftsliv, grønnstruktur, landskap eller bevaring av naturmiljø eller kulturmiljø

6.1 Hensynssone – andre sikringssoner (restriksjoner for anlegg i grunnen) H 190

Innenfor sikringssonen vist på plankartet, er det ikke tillatt å gjennomføre tiltak som medfører sprenging, peleramming, spunting, boring i grunnen, tunneldriving, eller andre tiltak som kan medføre fare for skade på tunnelanlegget. Dokumentasjon for at et tiltak ikke vil føre til skade eller fare for skade på tunnel / kulvert skal medfølge søknad om tiltak og skal godkjennes av Sporveien.

6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

6.2.1 Bygninger

Eksisterende bygninger som omfattes av hensynssone på plankartet tillates ikke revet, tilbygget eller påbygget.

Bygningenes eksteriør og bærekonstruksjoner skal bevares uendret eller føres tilbake til opprinnelig/eldre utførelse i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling. Mindre endringer av fasade eller bærekonstruksjoner kan unntaksvis tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier eller estetiske verdier. Det tillates etablering av solcelleanlegg og dekke med bunnplanter/sedum på takene. Internt i en boenhet tillates det tiltak i bærevegg for utsparing til ny dør.

Nyere til- og påbygg til bygg som skal bevares, tillates endret dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier og estetiske verdier.

Ved vedlikehold, reparasjon eller oppgradering av eksteriøret på bevaringsregulert bebyggelse skal opprinnelige/eldre materialer og bygningsdeler, som vinduer, dører, fasadematerialer, taktekking m.m. bevares med sin opprinnelige plassering og utforming. Der verdifulle eldre elementer er tapt skal opprinnelig uttrykk og kvalitet med hensyn til utforming, materialbruk og utførelse reetableres. Gode kopier tillates etter søknad dersom det ikke går på bekostning av byggets kulturminneverdier.

Dersom bebyggelsen på grunn av brann eller annen uopprettelig skade må rives, tillates det oppført ny bebyggelse med samme plassering, hovedform og høyder som bebyggelsen som erstattes. Opprinnelig/ eldre materialitet må videreføres ved ny bebyggelse.

<u>Takterrasser</u>
Etablering av takterrasser er ikke tillatt.

For Trondheimsveien 163 (gnr 83 bnr 154) tillates det etablert takterrasse kun på bygget beliggende langs Trondheimsveien. Teknisk oppbygg for heis og trapp skal plasseres eller samlokaliseres med det tekniske takoppbygget ved den sydlige fasaden. Det tillates etablering av levegger med samme høyde som trappehuset. Rekkverk og levegger på bygningens kortsider skal trekkes minst 5 meter inn fra fasaden. Rekkverk og levegger på bygningens langsider skal trekkes minst 1,5 meter inn fra fasaden.

<u>Balkonger</u>
Opprinnelige bruksbalkonger skal opprettholdes med eksisterende størrelse og uttrykk, eventuelt tilbakeføres jf. pkt. 6.2.1. Dette omfatter enkeltbalkonger på bygningenes endepartier og parstilte, inntrukne balkonger der bygningene er formgitt slik. Det åpnes ikke for nye balkonger på disse fasadene.

Opprinnelige brannbalkonger på bygningenes langfasader tillates skiftet ut eller utvidet til maks dybde 120 cm. Opprinnelig lengde skal beholdes, og avsluttes mot risalitt der dette er opprinnelig situasjon.

På fasader som har opprinnelige brannbalkonger, tillates nye underliggende balkonger med maks dybde 120 cm. Nye balkonger skal være langstrakte og ha samme plassering, form og uttrykk som tilsvarende eldre balkonger i etasjen over.

Der bygningen har et skille mellom hovedvegg og sokkel, markert f.eks. som skille i overflatemateriale, gesimslist eller trekning i pussflaten, skal nye balkonger plasseres med god avstand over denne markerte overgangen. Nye balkonger skal også ha min. 2,25 m fri høyde over terreng. I skrånende terreng åpnes det for nye balkonger bare i etasjer hvor alle balkonger på samme fasade ivaretar krav til avstand fra terreng og markert bygningssokkel.

Ved utskiftning av eksisterende brannbalkonger og etablering av nye balkonger gjelder følgende:

- Nye balkongdekker skal være støpt.
- På fasader i tegl skal nye dekker utføres i ufarget betong/puss. På fasader som er pusset, skal nye balkongdekker ha samme farge som fasaden. Det tillates ikke nedløpsrør fra nye balkonger.
- Balkongdører skal ha tett nedre felt i samme høyde som eksisterende vindusbrystning, og glass kun i øvre felt.
- Nye balkongdører skal ha samme bredde som en opprinnelig vinduåpning med karm. Døra skal ha en utførelse og plassering som opprettholder jevn vindusrytme. Rammen i døra skal være smal og vindusfeltet i døra skal ha tilnærmet samme mål som opprinnelig vindu. Døra skal ha samme overflate og farge som vindusfeltet.
- Balkongdørene skal være sidehengslede.
- Balkongdørene i hver etasje skal ha lik plassering og utførelse slik at de blir stående over hverandre og er symmetriske.
- Balkongrekkverk skal ha vertikale spiler og utformes med samme materiale og utførelse som opprinnelig rekkverk.
- Eventuelle skillevegger/-markeringer skal løses med lerretsduk eller transparent konstruksjon. Det tillates ikke skillevegger i tre. Utførelse av skillevegger skal være lik for hele bygningen.

6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

Arealene mellom blokkene skal holdes åpne og grønne. Forhager i den opprinnelige vegstrukturen, alléer og trerekker skal bevares eller tilbakeføres. Tilbakeføringer i tråd med dokumentasjon og kulturminnefaglig anbefaling er tillatt. Dette omfatter også tiltak for overvannshåndtering.

Grøntområder, friområder og utomhusanlegg som er avmerket med hensynssone på plankartet skal bevares. Dette inkluderer terreng/ landskapsbearbeiding med markdekke, vegetasjon, allétrær, trerekker og store trær og andre elementer som trapper/murer og øvrige utomhuselementer. Eksisterende elementer i hensynssonen tillates ikke revet, fjernet eller endret med mindre fravær av verneverdier kan dokumenteres. Unntak er eksisterende tørkebur, som tillates endret til overdekket sykkelparkering med tette takflater.

6.2.3 Trær

Eksisterende trær langs gatene skal bevares. Der hvor det mangler trær i alléen eller trerekken, kan det plantes nye trær av samme art.

Store trær innenfor hensynssonen skal bevares. Med store trær menes:

- Trær med stammeomkrets over 90 cm, målt én meter over terreng.
- Eiketrær med stammeomkrets over 60 cm, målt én meter over terreng.

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

Trær som skal bevares må sikres i bygge- og anleggsfasen, inkludert ved riving av bebyggelse og arbeid på vei og fortau. I bygge- og anleggsfasen skal det etableres et gjerde som sikrer trærne. Kjøring med maskiner og lagring av utstyr, materialer, kjemikalier eller lignende tillates ikke innenfor gjerdet. Trær som dør eller må fjernes pga. dokumentert dårlig tilstand skal erstattes med tre av tilsvarende art.

6.2.4 Dokumentasjonskrav

Alle tiltak som berører kulturminneverdiene, skal forelegges Byantikvaren for uttalelse før vedtak fattes. Dette omfatter også større endringer av nyere garasjer eller oppføring av nybygg som erstatter disse.

Bestemmelser til bestemmelsesområder

7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

Innenfor alle bestemmelsesområdene er det ikke tillatt å gjennomføre terrengendringer eller inngrep i eksisterende terreng utover ordinært hagearbeid knyttet til beplantning, og vedlikehold av eksisterende infrastruktur innenfor eksisterende traseer og dybder.

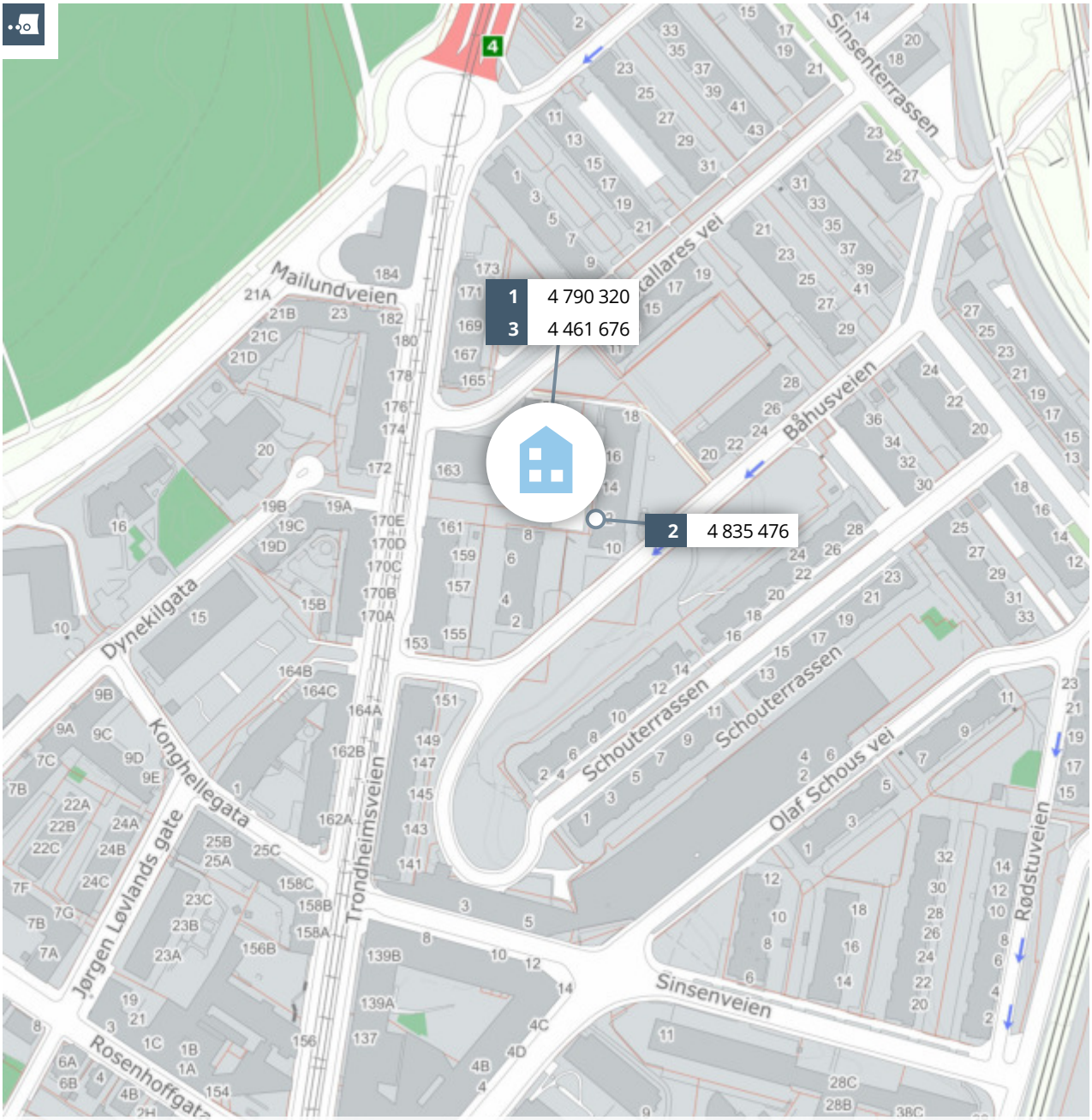
OSLO KOMMUNE

Detaljregulering ble egengodkjent ved bystyrets vedtak av 20.11.2024, sak 278/24.

Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

MEGLERS VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

BJØRN STALLARES VEI 7

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 20.03.2025

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Maren Kurud.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørn Stallares vei 7, 0574 OSLO

Selveierleilighet på selveiertomt, bygget i 1936

GNR 83 BNR 154 FNR 0 SNR 12 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 5

Verdivurdert til

4 390 000

34 873	4 424 873	113 458
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	39 m²	4 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1936

Fellesutgifter	2 789
Formue	-
Soverom	1
Etasje	2

Sammenlignbare salg i nærområdet

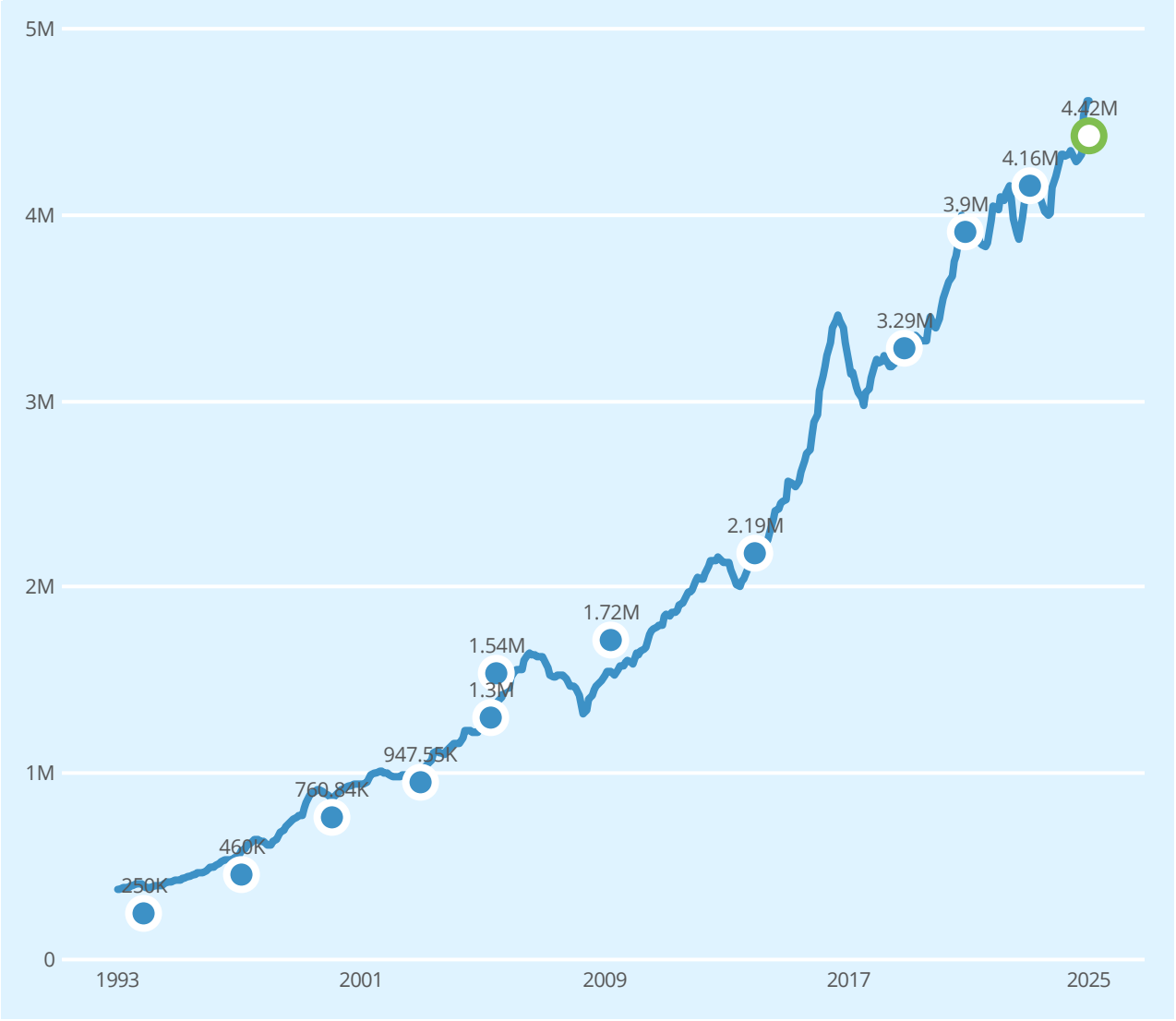
EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Bjørn Stallares vei 5 43 m² 1936 2. etg 1 sov	06.12.2024	4 190 000	**4 740 000**	50 320	4 790 320	**111 403**
2 Båhusveien 12 38 m² 1935 1. etg 1 sov	26.02.2025	3 950 000	**4 610 000**	225 476	4 835 476	**127 249**
3 Bjørn Stallares vei 5 38 m² 1936 1. etg 1 sov	18.01.2025	3 990 000	**4 400 000**	61 676	4 461 676	**117 413**

Lys og delikat 2-roms i 2. etasje med tilbaketrukket beliggenhet - stille og usjenert. God og sosial planløsning. Leilgheten ble malt i 2023, og fremstår som moderne og innflyttingsklar.
•Stort og flott kjøkken fra 2015 med spiseplass
•Lys og lutig stue med plass til stor sofagruppe
•Vinduer fra 2017
•Baderom fra 2014 med opplegg for vaskemaskin
•Soverom med store garderobeskap
•Lave f.utg med fyring/v.vann inkl. (a-konto)
•Fiber
•Praktisk bod i tilknytning til entré
•Kjellerbod på 4 kvm
•God vedlikeholdshistorikk i sameiet
•Umiddelbar nærhet til kollektiv

Kort vei til Carl Berner som er et av de største knutepunktene for kollektivtrafikk i Oslo, med busser, trikk og t-baner. Nærmeste bussholdeplass er Rosenhoff holdeplass, ca. 2 min unna. Videre er Kiwi 250 meter unna. Nydelige Torshovdalen rett rundt hjørnet.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
06.04.2023	18.04.2023	17.07.2023	4 090 000	4 090 000	70 251	4 160 251
01.03.2021	10.03.2021	15.06.2021	3 590 000	3 820 000	83 847	3 903 847
19.04.2019	29.04.2019	22.08.2019	2 900 000	3 200 000	88 000	3 288 000
06.06.2014	25.06.2014	05.08.2014	1 990 000	2 100 000	85 818	2 185 818
16.10.2009	26.10.2009	24.11.2009	1 490 000	1 610 000	106 487	1 716 487
11.02.2006	20.02.2006	15.03.2006	1 190 000	1 420 000	122 546	1 542 546
29.12.2005			1 150 000	1 180 000	122 546	1 302 546

+4 omsetninger

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 5 grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

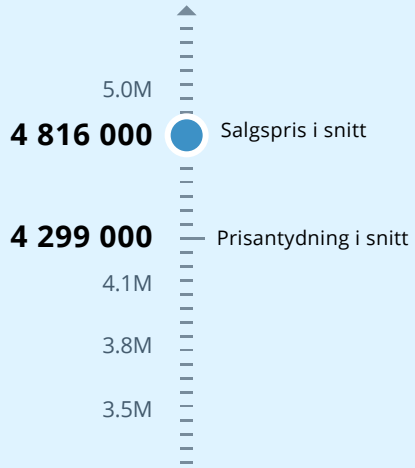


Annonsene har i snitt ligget ute i

38
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

21
leiligheter solgt

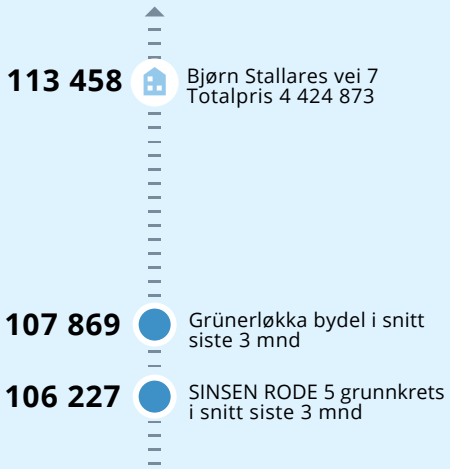


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

for 7.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



KJØPSFORSIKRING IF



Kjøpsforsikring

Riktig forsikret fra start

Huspakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hus-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

19 500,-

Leilighetspakken

For eiendommer med felles bygningsforsikring

Pakken inneholder boligkjøper-, innbo-, flytte- og renteforsikring.

9 900,-

Renteforsikring gjelder ikke for fritidsboliger.

Hyttepakken

Pakken inneholder boligkjøper-, hytte-, innbo- og flytteforsikring.

19 500,-

Alle forsikringene i pakken leveres av If forsikring – Nordens største forsikringsselskap. Med forsikringer fra If kan du være trygg på at du har noen av de aller beste forsikringene på markedet.

Les mer om Kjøpsforsikring her

I samarbeid med

Söderberg & Partners

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Bjørn Stallares vei 7
Gnr. 83 Bnr. 154 Snr. 12 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
186-25-0024

Meglerforetak: Allé Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Maren Berge Kurud
Telefon / Mobil: 22 44 00 22 / 95 33 70 37
E-post: marenberge.kurud@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Notater