PRIVATMEGLEREN
SORIA MORIA

BJØRN STALLARES VEI 17

Vedlegg

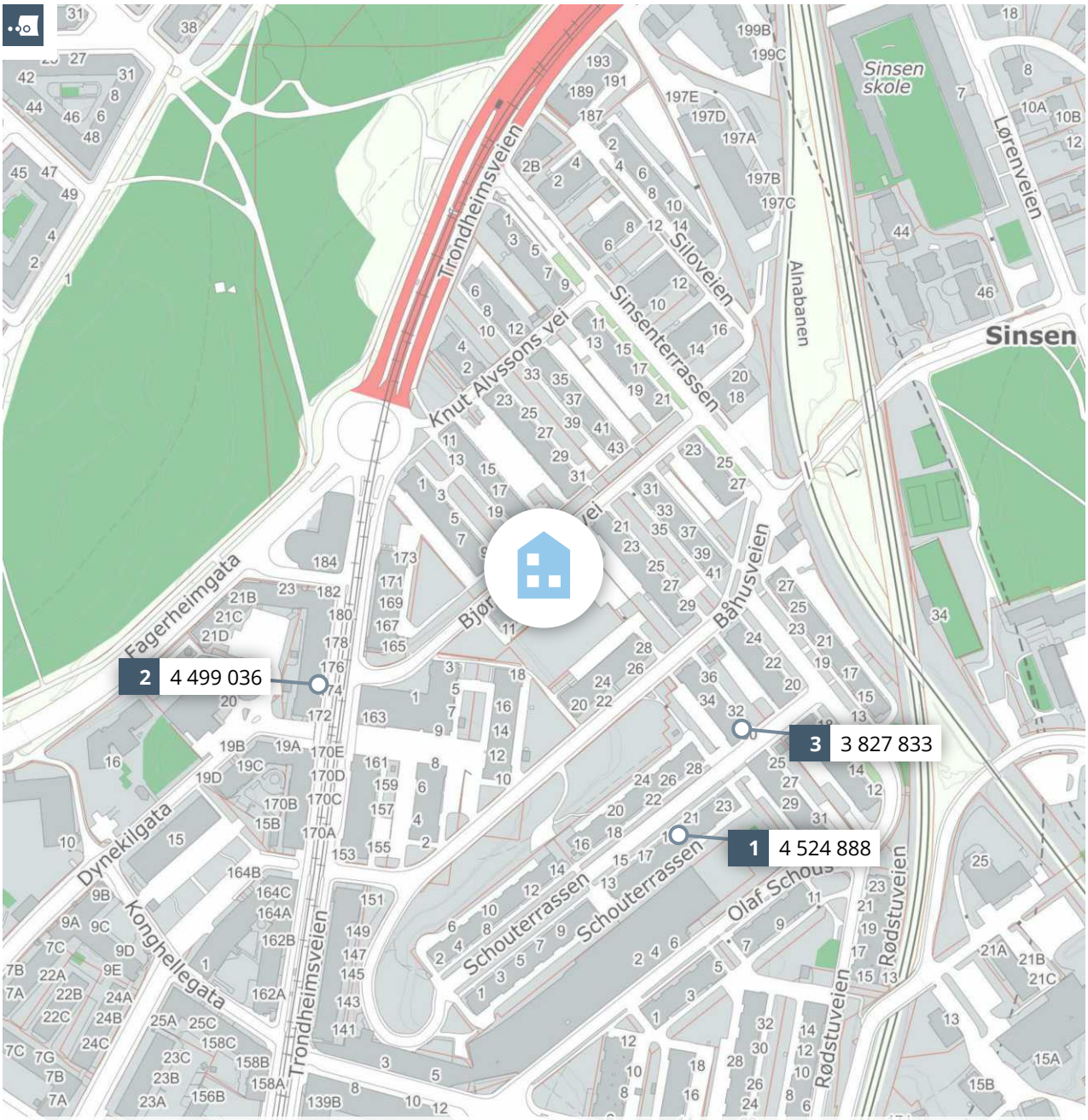
Dokumenter

Løsøre og tilbehør

Bud og budgivning

Kjøpetilbud

Forbrukerinformasjon om budgivning



Meglers verdivurdering

BJØRN STALLARES VEI 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.07.2026

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: Henrik Sjuve.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1939

GNR 83 BNR 148 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SINSEN RODE 5

Verdivurdert til

4 000 000

118 700	4 118 700	111 316
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	37 m²	3 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1939

Fellesutgifter	4 523
Formue	49 715
Soverom	1
Etasje	1

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Schouterrassen 19 37 m² 1937 4. etg 1 sov	23.07.2026	4 100 000	**4 350 000**	174 888	4 524 888	**122 294**
2 Trondheimsveien 174 38 m² 1935 2. etg 1 sov	26.05.2026	3 900 000	**4 035 000**	464 036	4 499 036	**118 396**
3 Schouterrassen 30 31 m² 1939 2. etg - sov	21.07.2026	3 600 000	**3 675 000**	152 833	3 827 833	**123 478**

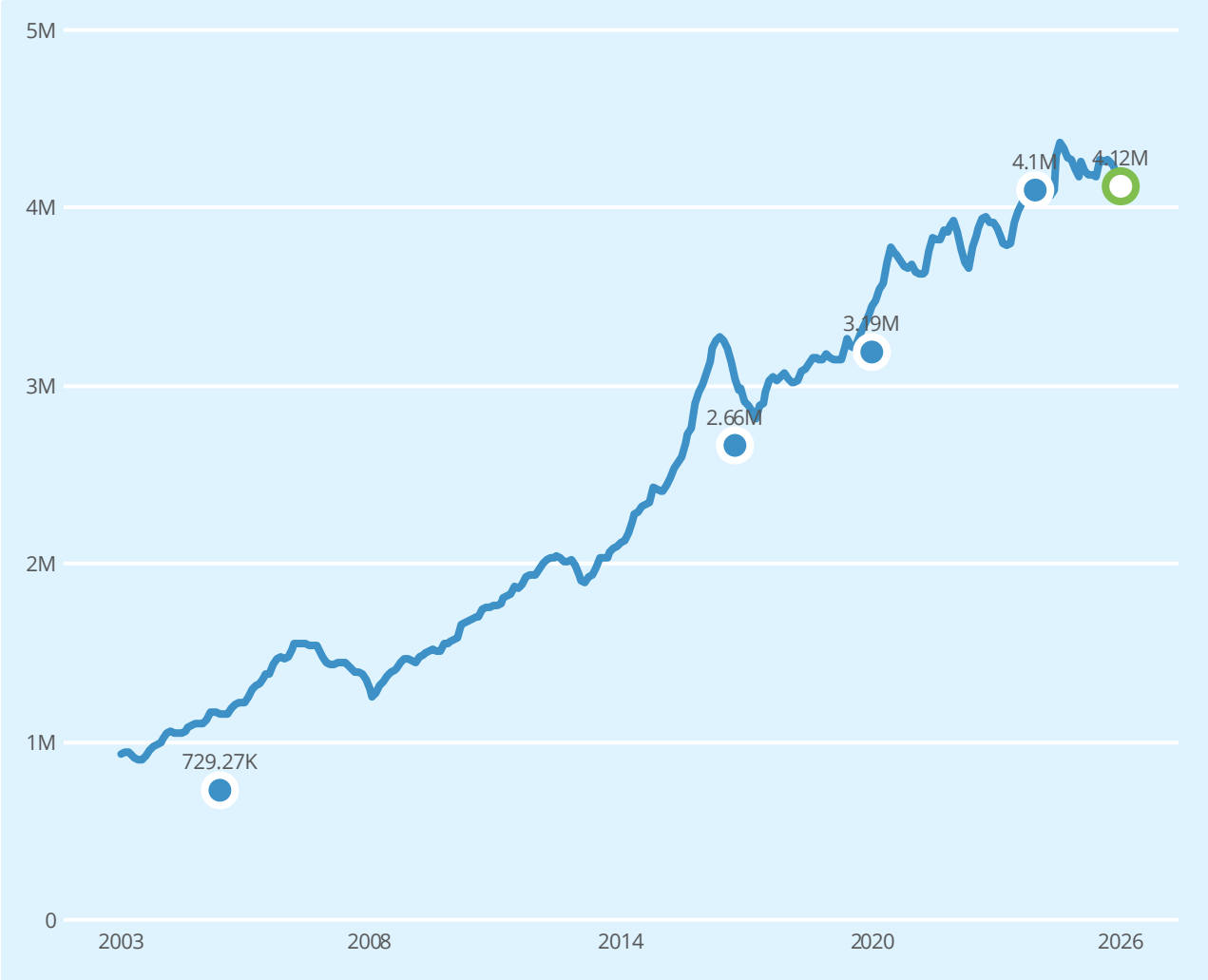
Bjørn Stallares vei 17
E-takst.

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



1
2
3

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
21.07.2024	24.07.2024	09.09.2024	3 700 000	4 000 000	98 078	4 098 078	
12.08.2020	09.09.2020	11.11.2020	2 990 000	3 070 000	122 141	3 192 141	
12.06.2017	20.06.2017	02.08.2017	2 650 000	2 560 000	100 890	2 660 890	
18.06.2012		18.06.2012	-	1 700 000	-	1 700 000	4
12.05.2005	12.05.2005		-	535 000	194 272	729 272	

4 Forhold ved omsetningen tyder på at dette ikke er en reell markedsomsetning, og er derfor utelatt i grafen.

Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 5 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

5.2M
5.0M
4 893 000 Prisantydning i snitt
4.8M
4.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
67
dager

Leiligheter solgt i SINSEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

10
leiligheter solgt

4 589 000 Salgspris i snitt
4 584 000 Prisantydning i snitt

Solgt i snitt i løpet av
27
dager

for 0.3% over prisantydning

Analyse m²-priser

111 316 Bjørn Stallares vei 17
Totalpris 4 118 700

107 657 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

101 116 SINSEN RODE 5 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

Tilstandsrapport

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Andelsleilighet

Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 148

Andelsnummer 50

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m² BRA-i: 37 m²



Befaringsdato: 13.05.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 22372-1642 **Referansenummer:** DC1688

Foretak: Takstkonsulent1 AS **Takstingeniør:** Marcus Pettersen

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

Miljøfyrtårn®

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

Takstkonsulent1 AS

Takstkonsulent1 AS ble omdannet fra et enkeltpersonsforetak i 2019. Enkeltpersonsforetaket ble opprettet i 2014. Bedriften og de ansatte er medlem av Norsk Takst og de ansatte har alle utdanning fra Fagskulen Vestland, bygningssakkyndig. Sertifiseringen er innenfor området Boligtaksering og omfatter: Verditakst, Tilstandsrapport, Boligsalgsrapport, Forhåndstakst, Byggelånsoppfølging og Reklamasjonsrapport. Av erfaring kan vi vise til 40 år i byggebransjen som tømrer og taktekker med fag- og mesterbrev i taktekkerfaget. Selskapet ble omdannet til AS i 2019.

TAKSTSAMVIRKE AS

Rapportansvarlig

Marcus Pettersen
Uavhengig Takstingeniør
mp@takstkonsulent1.no
954 19 877

Takstkonsulent1
Vi verdsetter din bolig!
Tlf. 69 14 43 00 - www.takstkonsulent1.no

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.

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen ble bygget i 1929. Boligen er oppført etter byggeforskrifter som gjaldt på oppføringstidspunktet. Nåværende eier overtok boligen i 2024.

Andelsleilighet - Byggeår: 1939

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen er trolig fundamentert med betong på stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG Gå til side

Himling med malte plater. Vegger med malt betong og malt brystningspanel. Gulv med heltre gulv. Takhøyden ble målt i entré til 2,65 m og i stuen til 2,68 m.

- Det registreres noe bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik, tatt alder og bruk i betraktning.

VÅTROM Gå til side

Bad: Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og Waterguard er montert.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

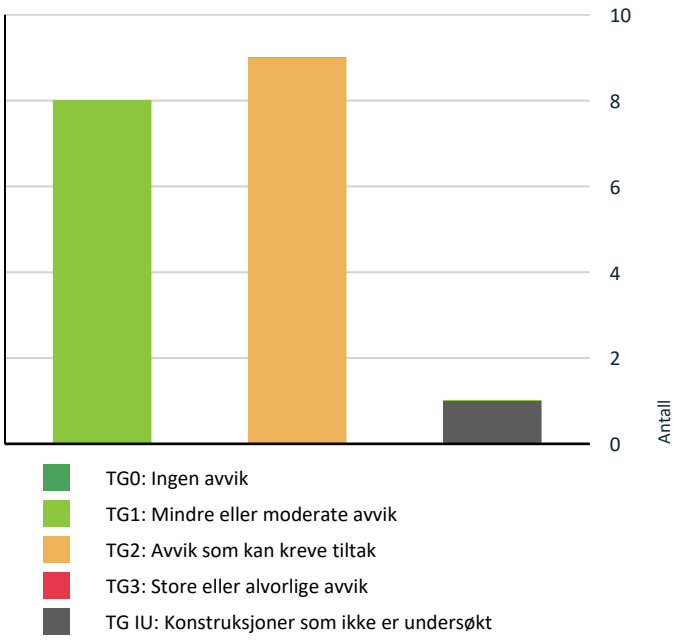
Andelsleilighet

• Det foreligger ikke tegninger

Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

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.

Andelsleilighet

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 1. etasje > bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannbåren varme	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > og stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET



Byggeår
1939

Kommentar
Hentet fra Ambita/Norges Eiendommer.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med 3-lags isolerglass, produsert i 2014.

Årstall: 2014 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Lyd- og brannklasifisert entrédør med kikkhull.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Boligblokk bygget i 1939. Bygningen er trolig fundamentert med betong på stedlige masser. Grunnmur av betong. Etasjeskillere av betong. Yttervegger oppført i betong/murverk, utvendig pusset og malt. Flat takkonstruksjon, antatt tekket med asfalttakbelegg/folie (ikke besiktiget).

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Himling med malte plater. Vegger med malt betong og malt brystningspanel. Gulv med heltre gulv. Takhøyden ble målt i entré til 2,65 m og i stuen til 2,68 m.

- Det registreres noe bruksmerker på gulvoverflater i boligen. Dette anses som mindre avvik, tatt alder og bruk i betraktning.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere av betong.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Høydeforskjellen er målt i stue/kjøkken. Det er påregnelig med stedvis retningsavvik i eldre etasjeskillere av betong. Det anmerkes at det ikke er gjort inngripen i konstruksjonen.

Konsekvens/tiltak

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

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen formpressede innerdører med speil.

- Det registreres enkelte bruksmerker på dørene. Dette anses som mindre avvik sett opp mot alder.

Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Boligen varmes opp av vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Det er elektrisk gulvvarme på badet.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser. Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme. Innredet med klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin. Naturlig avtrekk.

- Det opplyses i prospekt hentet fra Eiendomsverdi at badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2005. Det ble ikke fremlagt dokumentasjon på befaringsdagen.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Himling med malte plater og innfelte downlights. Vegger med fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Det er registrert manglende fuge mellom enkelte fliser i dusjsonen, samt manglende/ufullstendig fuging over dør til badet. Manglende fuger kan medføre økt risiko for fuktinntrengning og bør utbedres for å hindre videre skadeutvikling.

Badet har oppnådd en alder hvor restlevetiden på tettesjikt og øvrige våtromsløsninger er usikker. Som et risikoreduserende tiltak anbefales det på generelt grunnlag å benytte dusjkabinett på eldre bad.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett. Det anbefales tette manglende fug mellom fliser.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv med fliser og elektrisk gulvvarme.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe bom (hulrom) under enkelte gulvfliser ved dør. Det anbefales på generelt grunnlag alltid å sette inn dusjkabinett i eldre bad. Overflatene ser visuelt bra ut, tilstandsgraden settes av hensyn til alder og nevnt avvik.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det bør vurderes tiltak for å begrense den direkte vannpåkjenningen eller foreta oppussing/vedlikehold i våtsonen som følge av alder på fliser og tettesjikt. Et enkelt tiltak kan være å sette inn et dusjkabinett.

Konsekvensen av manglende tiltak er økt risiko for at tettesjiktet har redusert funksjon, noe som kan føre til fuktskader i underliggende konstruksjoner.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

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

Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert.

Konsekvens/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.

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredet med klosett, servant med innredning, speil og dusjhjørne med forheng. Opplegg for vaskemaskin.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig ventilering via lufteluke.

Vurdering av avvik:
• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

NS3600 krever mekanisk/elektrisk styrt vifte for å kunne gi tg 0/1. Naturlig oppdriftsventilasjon er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt til felles kanaler for bygget

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Det er vanskelig å etablere en annen løsning på bakgrunn av at det muligens ikke er godkjent av sameiet/borettslaget å etablere mekanisk/forsert avtrekk til felles luftekanaler i bygget.

1. ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone. TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

Årstall: 2026

Kilde: Andre opplysninger: Vurdert av bygningssakkyndig på befaringsdagen.

KJØKKEN

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt vaskekum. Integrert induksjonstopp, stekeovn og kjøl/fryseskap. Kullfilterventilator over kokeplass. Komfyrvakt og Waterguard er montert.

1. ETASJE > OG STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

NS3600 krever mekanisk for å kunne gi tg 0/1. Kjøkkenventilator med kullfilter er vanlig i blokkleiligheter, og det er normalt ikke tillatt med forsert avtrekk til felles kanaler for bygget.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er ikke alltid det er godkjent av borettslagene å koble forsert/mekanisk avtrekk til felles kanaler eller ut av bygningen. Det vil i de tilfeller ikke være mulig å oppnå bedre tilstandsgrad.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannrør av kobber. Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Det er registrert at mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger. Dette medfører økt risiko for lekkasjer og følgeskader. Selv om anlegget fungerer på befaringstidspunktet, kan svikt oppstå uten forvarsel. Tiltak kan ikke utelukkes, og kjøper må påregne vedlikehold og eventuell utskifting.

TG 1 Vannledninger - plast

Beskrivelse

Plastrør (rør-i-rør). Vannledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på vannledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Tilstandsrapport

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av plast. Avløpsledningene er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på avløpsledningene skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

- Eier opplyser i egenerklæring at det er utført rørfornying av avløpsrør i bakken tilhørende hele borettslaget. Utført av RK Rørfornying vinteren 2024.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Naturlig oppdriftsventilasjon av boligen med luftespalter i vinduene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist mangelfull ventilasjon på ett eller flere rom i boligen.

Konsekvens/tiltak
• Det bør etableres veggventiler/vindusventiler i alle oppholdsrom som ikke har det.

TG 2 Vannbåren varme

Beskrivelse

Vannbåren varme tilknyttet radiatorer. Vannbåren varme er begrenset visuelt kontrollert i forbindelse med rapporten. Hvis riktig tilstand på rør skal kartlegges, kan dette gjøres ved hjelp av TV-kontroll.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

Konsekvens/tiltak
• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer plassert i felles gang. Undertegnede har ikke elektrokompetanse, og det elektriske anlegget er derfor ikke faglig vurdert. Det elektriske er veldig begrenset kontrollert i forbindelse med rapporten da dette krever Nemko godkjent kompetanse. På generelt grunnlag anbefales det kontroll av el-anlegget av autorisert firma.

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. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

Montert 3 nye spottere på bad, byttet ny dimmer tilhørende bad, byttet bryter i sikringsskap: montert ny jordfeilautomat til bad og gang. Arbeider er utført av Boligelektrikeren høsten 2025.

5. 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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. 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

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

Inntak og sikringsskap

10. 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

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

12. 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 Leiligheten har hatt flere eiere, ukjent hva som er gjort av tidligere eier da det ikke foreligger dokumentasjon/samsvarserklæringer på hele det elektriske anlegget.

Det anbefales derfor alltid utvidet kontroll da dette ligger utenfor takstmannens kompetanseområde.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

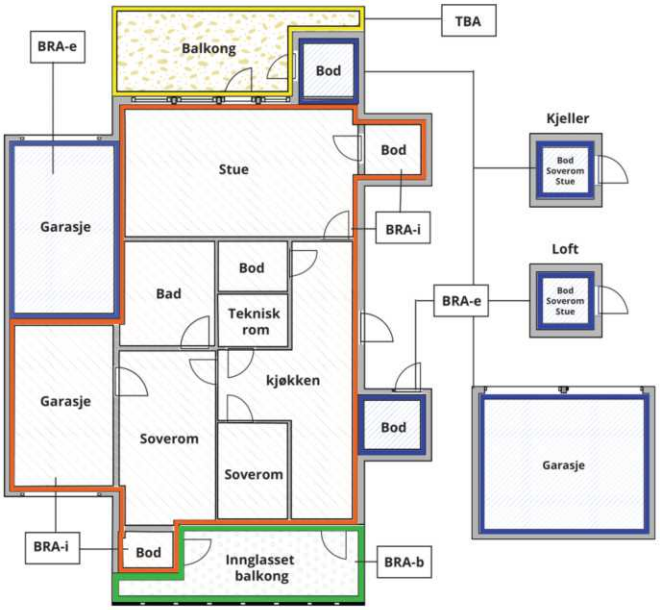
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Andelsleilighet

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje	37			37	
Kjeller		3		3	
SUM	**37**	**3**			
SUM BRA	**40**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
1. etasje	Entré, bad, soverom, og stue/kjøkken		
Kjeller		Kjellerbod	

Kommentar

Fellesarealer:

- En kjellerbod på ca. 3 m².

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

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger
Kommentar: Det ble ikke fremlagt eller tilsendt godkjente tegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.5.2026	Marcus Pettersen	Takstingeniør
	Synne Eia	Kunde

Matrikkeldata

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

Adresse
Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

Hjemmelshaver
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19,
Org.nr: 859 446 582.

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19	859446582		OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS Organisasjonsnummer: 988 370 746	Synne Eia

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
50

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Det forutsettes at boligen er fullverdi forsikret.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
EGENERKLÆRINGSSKJEMA			Gjennomgått		Nei

Takstkonsulent1 AS
Vesterheimsveien 2
1712 GRÅLUM

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	11.07.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

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 brannteknisk 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.

•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 begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Det anbefales på generelt grunnlag å sette seg inn i borettslagets vedtekter vedr. ansvarsfordeling av vedlikeholdsplikter.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 08.07.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Soria Moria	Oppdragsnr.	154260091
Addresse	Bjørn Stallares vei 17		
Postnr.	0574	Sted	OSLO
Selgers navn	Synne Eia		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2024

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

1,5 år

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Protector Forsikring AS

Polise/avtalenr.:

3160689

Våtrom

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Forrige eier byttet termostat. Utført av Proff Elektriker.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Proff Elektriker

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Byttet 3 nye spottere, byttet ny dimmer og bryter sikringsskap: montert ny jordfeilautomat til bad og gang

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring fra elektriker på utført arbeid, sluttkontroll

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Rørfornying av avløpsrør i bakken tilhørende hele borettslaget. Utført av RK Rørfornying vinteren 2024.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Styret i borettslaget har dokumentasjonen

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem og når?

RK Rørfornying i forbindelse med med rørfornying vinteren 2024

Er eventuelle avvik blitt utbedret?

Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Montert 3 nye spottere på bad, byttet ny dimmer tilhørende bad, byttet bryter i sikringsskap: montert ny jordfeilautomat til bad og gang

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Utført av Boligelektrikeren høsten 2025. Dokumentasjon vedlagt

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☐ Nei ☑ Ja

Hvilke endringer er gjort?:

Tidligere eier har gjort om tidligere bod i leilighet til en del av soverommet for større garderobe (ca. 2020)

Kjenner du til om innredningen/bruksendringen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?:

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det vil være en KPI-justering hvert år i februar

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

49. Kjenner du til om sameiet/borettslaget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige kommentarer:

Se Borettslagets Bjørn Stallares vei 11-19s årsmelding for hva som er utført av øvrig vedlikehold og oppgraderinger

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato 08.07.2026

Signert av *Synne Eia*

Initialer selger:
S E

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Boligopplysninger:

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19		**Vår ref.:**	113/10011	**Fødselsdato eier:**	28.07.1992
Bjørn Stallares Vei 17		**Type:**	Frittstående borettslag		
0574 OSLO		**Eiere:**	Synne Eia		
Organisasjonsnr:	859 446 582	**Andelsnr:**	50		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **4 523**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	741
	FELLESKOSTNADER	3 484
	Bredbånd (brøkfordelt)	298

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	118 700	Gjeld siste årsoppg.:	119 829
Klient ajourf. lån:	12 089 349,13	Klient gj. s. årsoppg.:	12 167 872

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 40
Saldo per 26.06.2026: 1 476 601
Andel av saldo: 0
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 30.09.2029)

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 26.06.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 273
Saldo per 26.06.2026: 10 385 132
Andel av saldo: 118 700
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 (siste termin 28.02.2049)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

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

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 26.06.2026

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	119 829	Andre inntekter:	2 774
Annen formue:	49 715	Utgifter:	6 793		

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 532
Andelsnr:	50	Partialobligasjonsnr:	50

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1935
Gårds/bruksnr:	83/148
Bygningstype:	Uspesifisert
Feste/eiet tomt:	Eiet

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	**Vår ref.:**	113/10011	**Fødselsdato eier:**	28.07.1992
Bjørn Stallares Vei 17	**Type:**	Frittstående borettslag		
0574 OSLO	**Eiere:**	Synne Eia		
Organisasjonsnr: 859 446 582				

8: Bygning/eiendom

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

9: Forsikring

Forsikret i:	Protector Forsikring ASA	Polisenr:	3160689

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0101
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei				
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	113-061	P-rom	37

Fasiliteter:

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

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

HUSDYRHOLD
Se husordensregler for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	**Vår ref.:**	113/10011	**Fødselsdato eier:**	28.07.1992
Bjørn Stallares Vei 17	**Type:**	Frittstående borettslag		
0574 OSLO	**Eiere:**	Synne Eia		

Organisasjonsnr: 859 446 582

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)
Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknad må sendes skriftlig til styret. Ulovlig bruksoverlating anses som brudd på borettslagsloven og kan føre til salgspålegg og fravikelse.

Det er ikke tiltatt å leie ut sin bolig via korttidsutleie for mer enn 30 dager pr år.

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

Annen informasjon:

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 26.03.2026, kl 17:00

Sted: Digitalt på Teams

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:
https://teams.microsoft.com/meet/33471805405729?p=F5eb3gri49n8yDvwbU

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

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

Husk:

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter

Generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Torsdag 26.03.2026, kl 17:00
Digitalt på Teams

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

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Hva saken gjelder

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om styrets arbeid det siste året

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene

Hva saken gjelder

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

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

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

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

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

Hva saken gjelder

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

Bakgrunn for forslaget

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

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

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

større enkeltvedtak om økninger med kort varsel.

En årlig KPI-justering vil:

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å innføre årlig justering av felleskostnadene basert på endringen i konsumprisindeksen (KPI) for foregående kalenderår. Justeringen gjennomføres hvert år i februar, med virkning fra og med den månedens innbetalinger.

Styrets innstilling: Styret anbefaler å vedta forslaget. Den generelle prisveksten gjør det nødvendig å tilpasse felleskostnadene jevnlig slik at borettslaget kan opprettholde god drift og videreføre planlagt vedlikehold. Årlig KPI-justering anses som en ryddig, forutsigbar og økonomisk ansvarlig løsning for både borettslaget og beboerne.

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

Innmeldt forslag

"Hei,

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

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen tar stilling til forslaget om utskifting av leilighetsdørene slik dette er fremmet av andelseier.

Styrets innstilling: Styret anbefaler ikke å vedta forslaget på nåværende tidspunkt. Dette begrunnes med borettslagets økonomiske situasjon og behovet for å prioritere andre nødvendige vedlikeholdstiltak. Styret anbefaler at saken vurderes på nytt på et senere tidspunkt dersom økonomien tillater det og dersom det skulle fremkomme dokumentasjon på at dørene ikke oppfyller lovpålagte krav.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pia Eilin Barth.

Ylva Angelfoss stiller til valg for to år.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen velger Ylva Angelfoss som styreleder for borettslaget for kommende periode.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at Ylva Angelfoss velges som ny styreleder. Ylva har g vist stort engasjement for driften og for beboernes

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

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Laura Olesk stiller til gjenvalg for ett år.

Helle Myrthel Kvalvik stiller til gjenvalg for ett år.

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

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 19.02.2026

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 4 kvinner og ingen menn.

Styret kan kontaktes på styretbsv1119@gmail.com

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

Bredbånd, kabel-tv

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

Nøkler, skilt

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

styretbsv1119@gmail.com ved innflytting.

Postkasseskilt bestilles selv. Kan feks. bestilles fra Posten.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

Forsikring

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

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

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

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

Overdragelser i 2025

Det ble i 2025 gjennomført overdragelse av 10 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2025: Utskiftning av alle utvendige armaturer.

2025: Tetting av takvinduer i alle oppganger.

2025: Ny sikkerhetsventil på varmeanlegget.

2025: Byttet rør på utekran.

2025: Vedlikehold på alle stoppekraner innvendig.

2025: Støpt hellene ved inngangspartiene mot veien.

2025: Støpt gulvet i krypkjeller i nr. 11.

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

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

2024: Nytt uttak i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

2024: Har oppgradert hovedssikringsskapet.

2024: Gjennomført rørfornying av avløpsrør i bakken.

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

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

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

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

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

2023: Isolering av varmerør i kjeller.

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

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

2023: Filming av avløpsrør, utført av Pentex.

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

2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.

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

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

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

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

Styrets arbeid i 2025

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

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

25.02.2026

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Årsmeldingen er godkjent av styret 25.02.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Årsregnskap 2025 - Balanse

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

Oslo 31.12.25
Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Sted:_____, dato:_____

Pia Eilin Barth	Laura Olesk	Helle Myrthel Kvalvik
Styreleder	Styremedlem	Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Individuell nedbetaling av lån

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

Note 2 - Andre inntekter

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

Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

Note 5 - Vedlikehold

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

Note 6 - Eksterne tjenester

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

Note 7 - Andre driftsutgifter

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

Note 8 - Renteinntekter

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

Note 9 - Rentekostnader

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

Note 10 - Disponible midler

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

Note 11 - Aksjer og andeler

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

	Regnskap 2025	Regnskap 2024

Note 11 - Aksjer og andeler

Sum	**2 600**	**2 600**

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

Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 80 andeler a kr 100 per andel.

Note 14 - Egenkapital

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

Note 15 - Lån

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

Lån

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

Kommentarer til lån

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

Note 16 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	4 483 111
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	4 483 111
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	4 483 111

Antatt levetid i år :

Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

Til generalforsamlingen i
Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Uavhengig revisors beretning for år 2025

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 16. mars 2026
Alpha Revisjon AS

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

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

Elektronisk signatur

Signert av

Kallasten, Bjørn Kristian

(Identitet bekreftet med BankID (NO))

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

16.03.2026 15:08:11

Signaturmetode

BankID (NO)

VEDLEGG



HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG BJØRN STALLARES VEI 11-19

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

1. GENERELT

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

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

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

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

2. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

3. RO I LEILIGHETENE

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

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

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

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

4. OMBYGGING

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

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

5. DYREHOLD

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

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

6. SØPPELHÅNDTERING

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

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

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

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

7. VASKERI

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

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

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

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

8. BALKONGER

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

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

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

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

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

9. BAD, WC OG RØR

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

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

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

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

10. BODER

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

11. Parkering

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

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

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

12. Røyking

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

13. Sanksjoner

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

PROTOKOLL

2026



Protokoll

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

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

1.1 Valg av møteleder

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

1.2 Opptak navnefortegnelse

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

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

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

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Hva saken gjelder

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

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

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om styrets arbeid det siste året

Styret orienterte om styrets arbeid i 2025.

Vedtak:
Tatt til orientering.

5. Forslag

5.1 Forslag fra styret om å endre husordensreglene

Hva saken gjelder

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

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

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

Hva saken gjelder

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

Vedtak:

Enstemmig vedtatt

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

Innmeldt forslag

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

Vedtak:

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

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pia Eilin Barth.

Ylva Angelfoss stiller til valg for to år.

Vedtak:

Ylva Angelfoss ble valgt som styreleder for 2 år.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

Laura Olesk stiller til gjenvalg for ett år.

Helle Myrthel Kvalvik stiller til gjenvalg for ett år.

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

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

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

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

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

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ylva Angelfoss for 2 år

Styremedlem, Laura Olesk for 1 år

Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik for 1 år

Styremedlem, Ole-Fredrik K. Jansen for 1 år

Varamedlem, Henriette Lien for 1 år

Varamedlem, Nanna Spiten Haggstrøm for 1 år

Protokoll for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØRN STALLARES VEI 11-19

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

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

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

2.2 Eierskifte

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

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

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

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

2.3 Forkjøpsrett

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

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

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

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

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

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

4.2Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

Vedlikeholdsplikt – balkonger nyoppførte i 2014

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

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

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

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.2 Bygningsmessige arbeider

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

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

5 Felleskostnader

5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

5.2 Panterett

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

6 Generalforsamling

6.1 Generalforsamlingen

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

6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

6.4 Habilitet

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

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

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

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

6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

7 Diverse

7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

7.2 Revisjon

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

7.3 Endring av vedtekter

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

FDV-DOKUMENTASJON

Prosjekt: Bjørn Stallares vei 11-19, 0574 Oslo

Entrerprise: Balkonger

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

Utførelse

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

Høyde 1305 mm, hvorav rekkverket er 1100 mm.

Balkonggulv, 120 x 28 mm impregnerte terrassebord.

Undertak består av 0,7 mm puralbelagte stålplater.

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

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

Materialer

Aluminium EN-AW6063/6068.

175 x 80 mm hovedramme.

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

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

3 mm perforerte plater i rekkverk.

0,7 mm puralbelagte stålplater for alle beslag.

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

Kjemisk anker: FIS VS 300 T.

Leverandører/produsenter

Aluminium og stål: Ruukki / Hydro Raufoss

Festemidler: Ahlsell, Tess Øst,

Pulverlakk: Norsk Pulver

Vedlikehold

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

HUSORDENSREGLER FOR BORETTSLAG BJØRN STALLARES VEI 11-19

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

1. GENERELT

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

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

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

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

2. FELLESAREALER

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

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

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

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

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

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

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

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

3. RO I LEILIGHETENE

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

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

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

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

4. OMBYGGING

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

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

5. DYREHOLD

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

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

6. SØPPELHÅNDTERING

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

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

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

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

7. VASKERI

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

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

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

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

8. BALKONGER

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

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

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

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

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

9. BAD, WC OG RØR

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

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

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

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

10. BODER

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

11. PARKERING

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

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

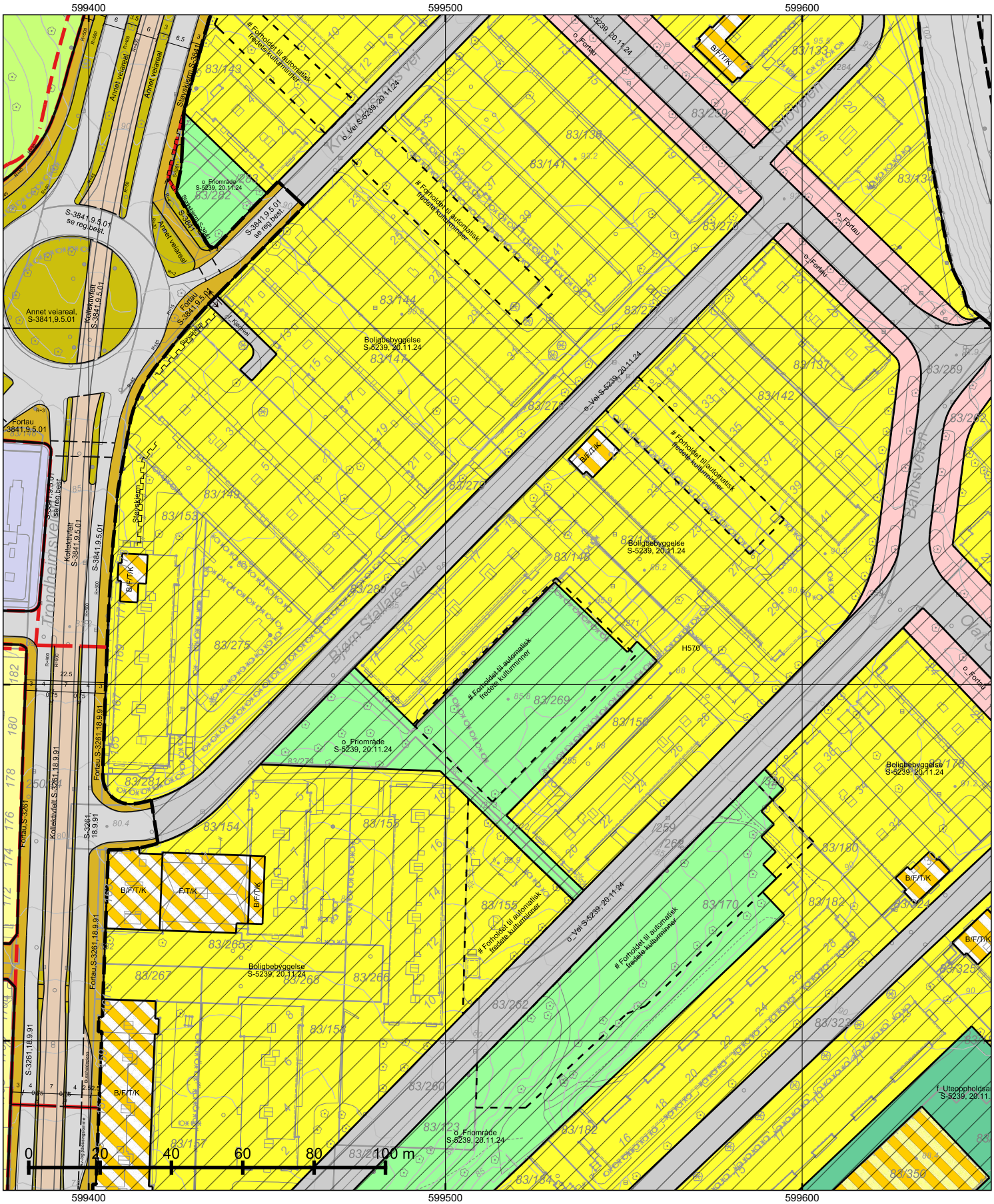
En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass. Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt, med unntak av kortvarig fremleie, herunder helger eller på grunn av ferie. Ved langvarig opphold av bruk, vil styret varsle leietaker, og i ytterste konsekvens avslutte leiekontrakt og omdisponere plass til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

12. RØYKING

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

13. SANKSJONER

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

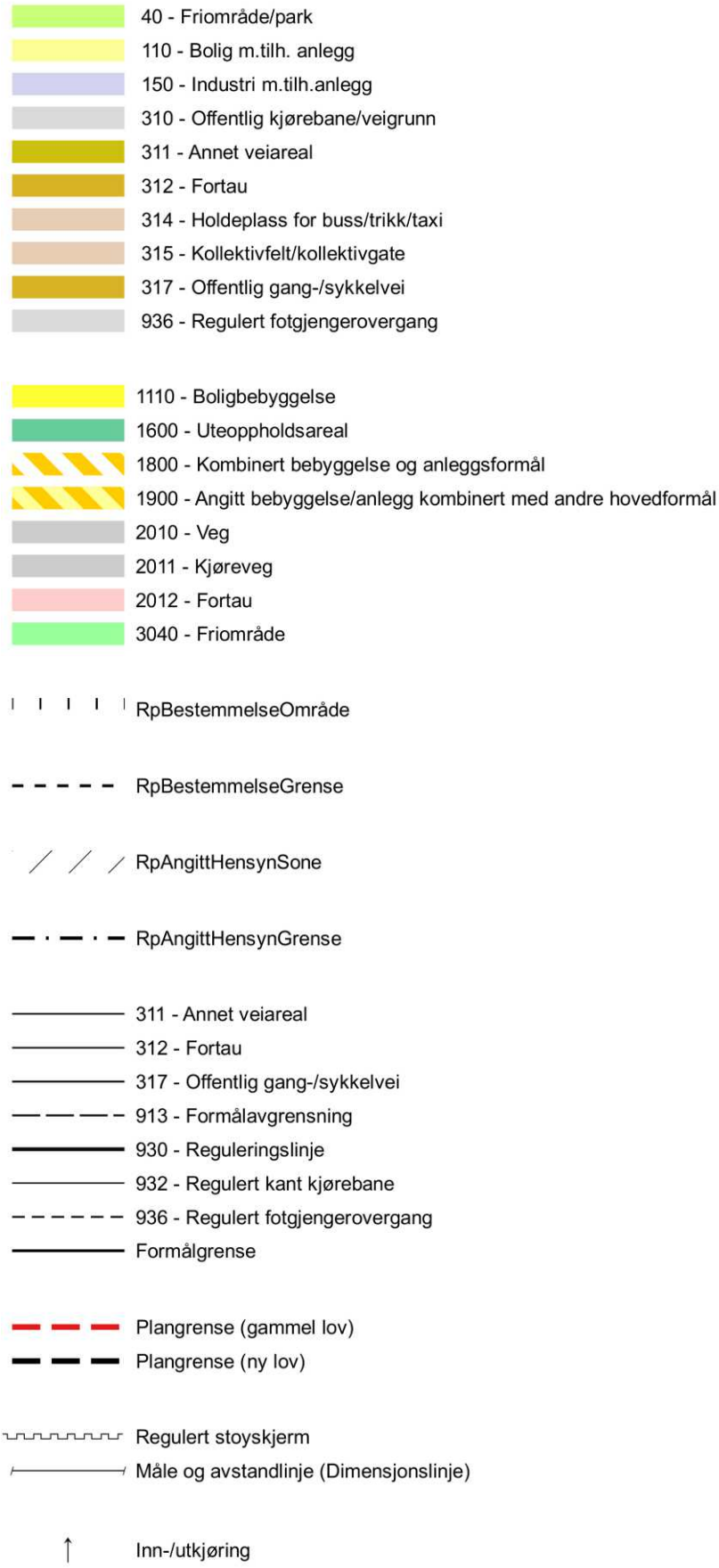
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

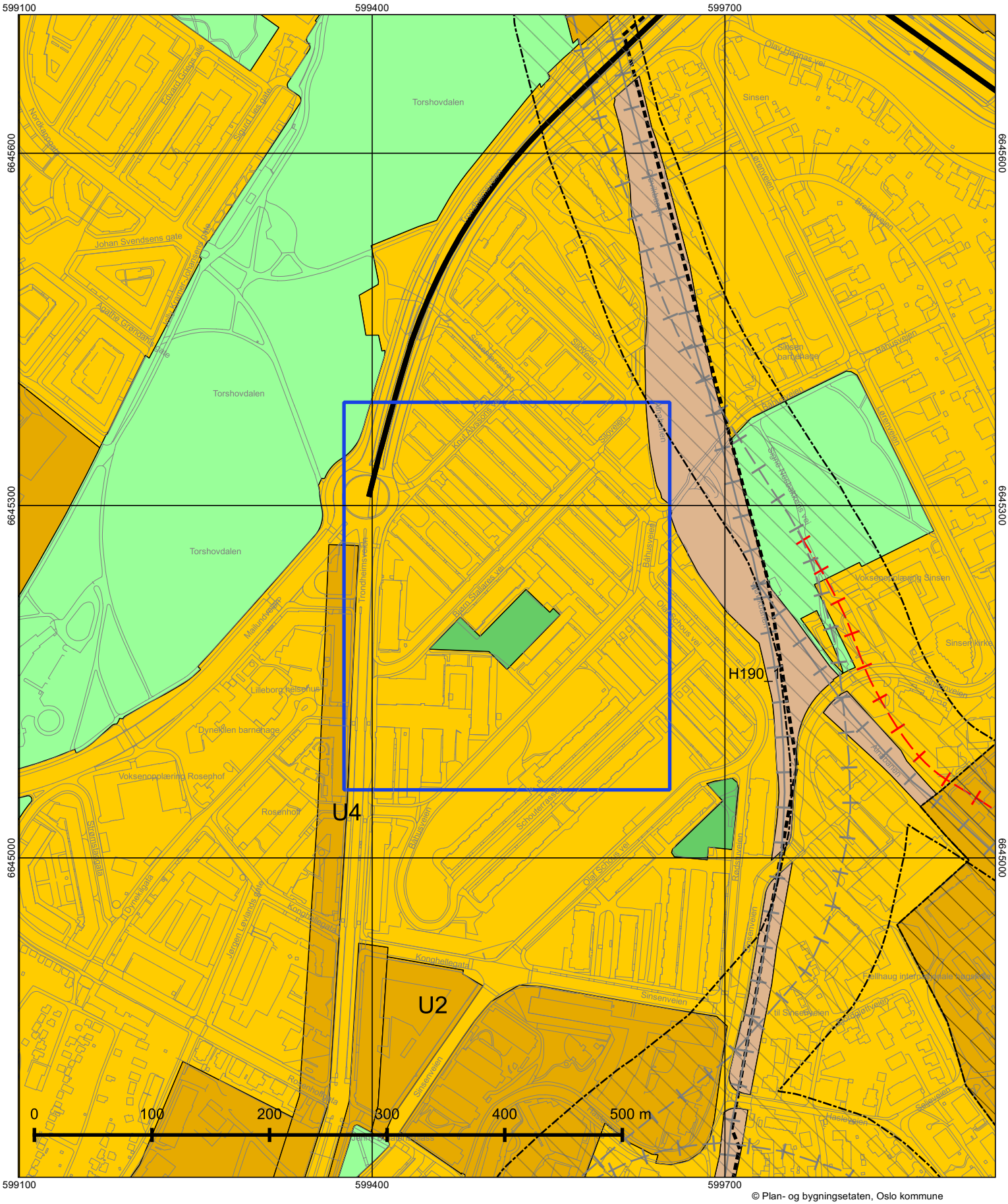
PlottID/Best.nr: 159914/ 86535748
Deres ref.:
Adresse: Bjørn Stallares vei 17
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/148

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.06.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 159914/86535748
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



S-5239

Detaljregulering for Trondheimsveien 197 C m.fl. (Sinsenbyen)/Sinsen,

Vedtaksdato: 20.11.2024

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 202100768

Lovverk: PBL 2008

Høydereferanse: NN2000

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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 i plan S-3634, vedtatt 31.10.2022, 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.~~

Planens fellesbestemmelse 1.2 er opphevet av Statsforvalteren, ref. vedtaksbrev av 18.09.2025.

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.

Takterrasser

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.

Balkonger

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.

AKER KOMMUNE

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1156-1936.

Ferdigattest.

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

under 7/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Sinsen, ö. Aker,

på gårds nr. 83, *bruks nr.* 148,

tomt nr. - *vei* 419, kv. XVII,

tilhørende Brödrene J o h n s e n , Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 21/10.37 *er der ikke funnet noget lovstridig ved selve bygningen.*

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

SINSEN SØNDRE KV. XVII BLOKK 71, 72, 73, 74, 75.

BRØDRENE JOHNSEN, MURMESTRE

KRISTOFER LANGE TH. CHR. HAUFF ARKITEKTER OSLO SEPTB. 1936.

Aker Byggningsvesen
Kv. 83 a 17
Bilag nr. 35

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10257 * 17 DEC 1936
GODKJENT

71. 72. 73. 74. 75.

1 709. 1 708.

1 701. 1 700. 1 741. 1 740. 1 751. 1 750. 1-778. 1 779.

1 719. 1 718. 1 739. 1 738. 1 759. 1 758. 1 777.

1STE ETASJE PLAN

BOD FOR LEIEPLASS

VASKERI

KOMMUNALT KJØPPELRUM

VASKERI

SYKL.

CINDERS.

VOL.

ENKELT BOD

KJELLERPLAN.

BEBYGGET AREAL · 843.35 M²

M. 1:100

SINSEN SØNDRE KV XVII BLOKK 71, 72, 73, 74, 75.

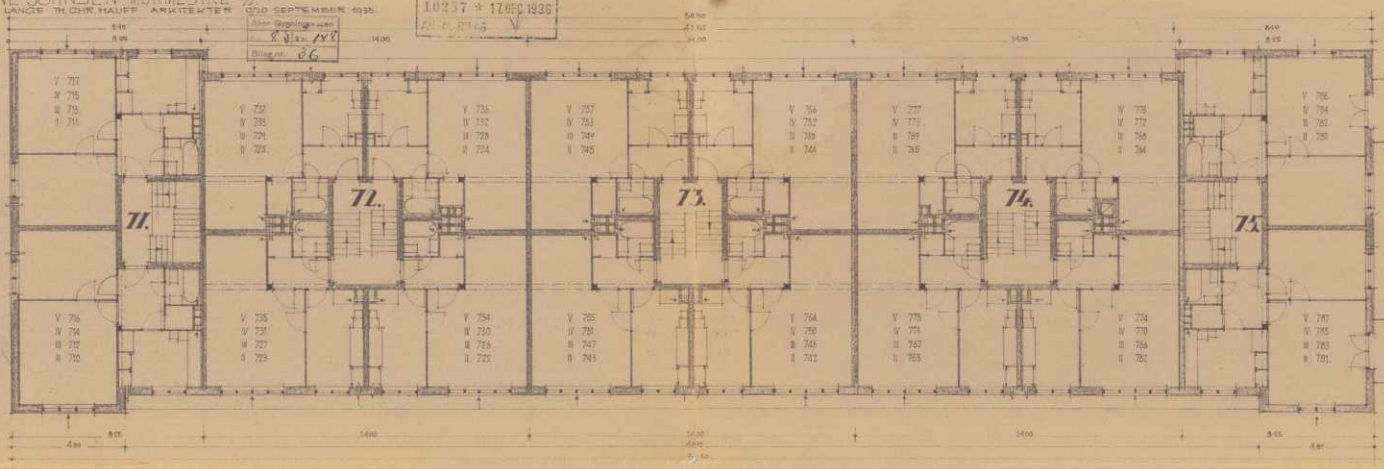
BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE

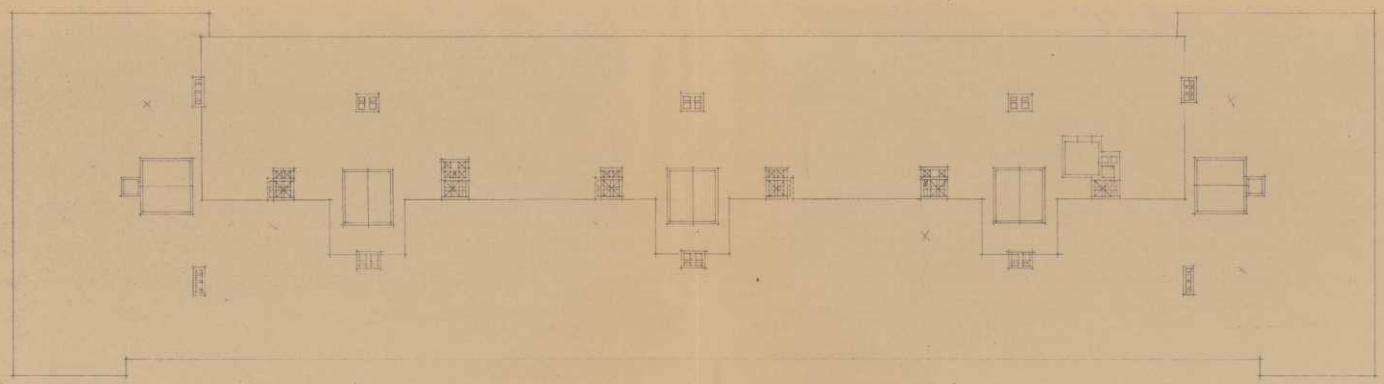
KRISTOFER LANGE THORNHAUFF ARKITEKTER OSLO SEPTEMBER 1936.

Akers Byggingsvesen
8/XII 1936
Bilag nr. 86

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10237 * 17 DES 1936

83/148





BEBYGGET AREAL = 843.35 M²

M=1:100

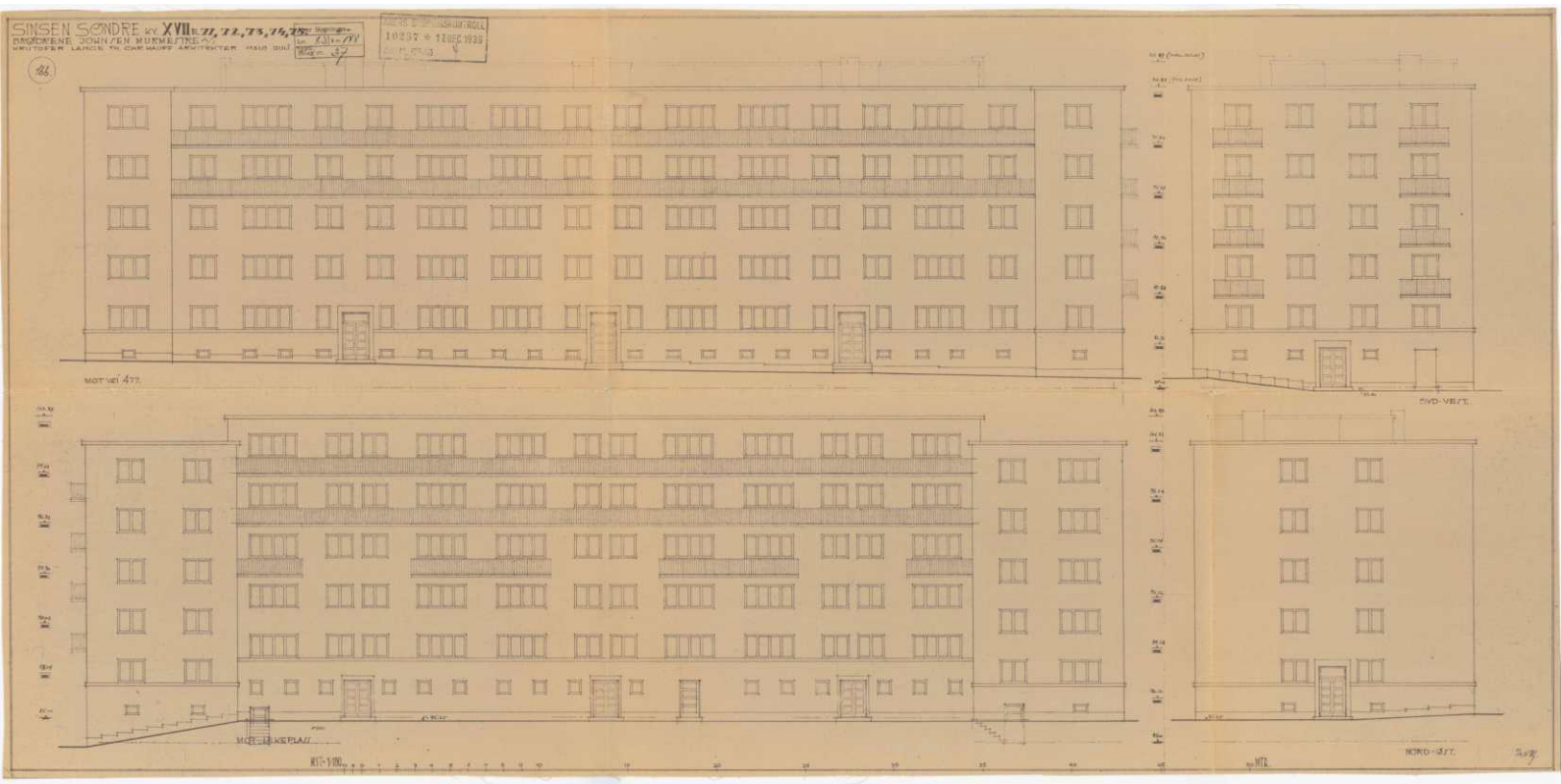
SINSEN SØNDRE KV. XVII 71, 73, 75, 77

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE A/S

ARKITEKTER LANGE OG CHR. HAUFF ARKITEKTER MAA DU

10237 12 DEC 1933

166.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VVS Senteret Norge AS
Postboks 793
3002 DRAMMEN

Dato: 15 SEPT. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200500705-15 Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	BJØRN STALLARES VEI 11-19	Eiendom:	83/148
Tiltakshaver:	BRL Bjørn Stallares vei 11-19 v/Lars Johansen	Adresse:	Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO
Søker:	VVS Senteret Norge AS	Adresse:	Postboks 793, 3002 DRAMMEN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Na Stephansen
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
BRL Bjørn Stallares vei 11-19 v/Lars Johansen, Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 07.12.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201315045-27 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tone Christine Hellem | Arkivkode: 531

Byggeplass:	BJØRN STALLARES VEI 11-19	Eiendom:	83/148/0/0
Tiltakshaver:	BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19	Adresse:	Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO
Søker:	ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD	Adresse:	Støps vei 22, 1450 NESODDTANGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - BJØRN STALLARES VEI 11-19

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 13.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201315045			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A 10	10.02.2014	5/3
Plan 2 og 3 etasje	A21	17.04.2015	24/3
Plan 4 og 5 etasje	A22	17.04.2015	24/4
Fasade mot Bjørn Stallares vei	A40	17.04.2015	24/5
Fasade mot gård	A41	17.04.2015	24/6
Fasader gavl	A42	17.04.2015	24/7

Sluttrapport for avfallshåndtering
Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2015 av:

Tone Christine Hellem - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
BORETTSLAGET BJØRN STALLARESVEI 11-19, Postboks 4301 Nydalen, 0402 OSLO, bugnik@online.no

enova

Energiattest



Adresse **Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO**	
Dato for energimerking **28.07.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-324494**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80201168**
Gårdsnummer **83**	Bruksnummer **148**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1939**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **37,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **37,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **228,39 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **228,39 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **17 340 kWh**

Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

Detaljering

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

Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: 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 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 4: 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 5: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 6: Montering tetningslister

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: 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 8: 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 9: 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.

Brukertiltak

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.

Tiltak 11: 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 12: 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 13: 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 14: 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 15: 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 16: 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 17: 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 18: 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 19: 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 utendørs

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 21: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 22: 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 23: 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 på elektriske anlegg

Tiltak 24: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 25: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Om grunnlaget for energimerket

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

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no

Bjørn Stallares vei 17

Nabolaget Sinsen - vurdert av 271 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

SKOLER

Sinsen skole (1-7 kl.) 603 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10... 160 elever, 12 klasser	11 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 498 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 13 klasser	16 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	21 min 1.7 km
Hersleb videregående skole	23 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Rosenhoff Totalt 7 ulike linjer	4 min 0.3 km
Rosenhoff Linje 17	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	12 min 0.8 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	15 min 1.2 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.5 km

BARNEHAGER

Dynekilen barnehage (1-5 år) 140 barn	5 min 0.4 km
Sinsen barnehage (1-6 år) 133 barn	5 min 0.4 km
Lørensvingen barnehage (1-5 år) 59 barn	7 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Rosenhoff	2 min
Nærbutikken Schouterrassen	2 min

FINN

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

VARER/TJENESTER

Carl Berner passasjen	7 min
Apotek 1 Carl Berner	7 min
Vinmonopolet Carl Berner	8 min

SPORT

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

«Det er rolig, fint, grønt og hyggelige folk. Det er sentralt og rolig på samme tid.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 95/100

—

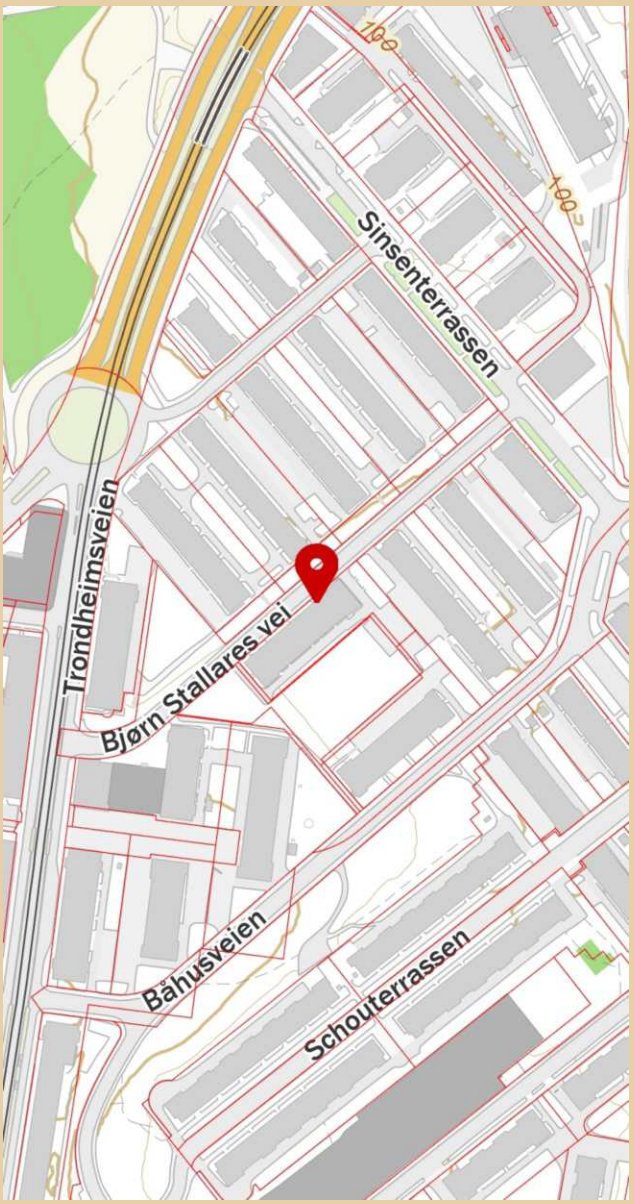
Serveringstilbud
Meget bra 86/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss



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

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Bjørn Stallares vei 17, 0574 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 148, andelsnr. 50 i BORETTSLAGET BJØRN STALLARESV 11-19 ,
Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
154260091

Meglerforetak: PrivatMegleren Soria Moria

Saksbehandler: Henrik Sjuve

Telefon / Mobil: 23 05 55 80 / 922 25 144

E-post: henrik.sjuve@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.
