PRIVATMEGLEREN
HORISONT

STAVANGERGATA 44 C

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

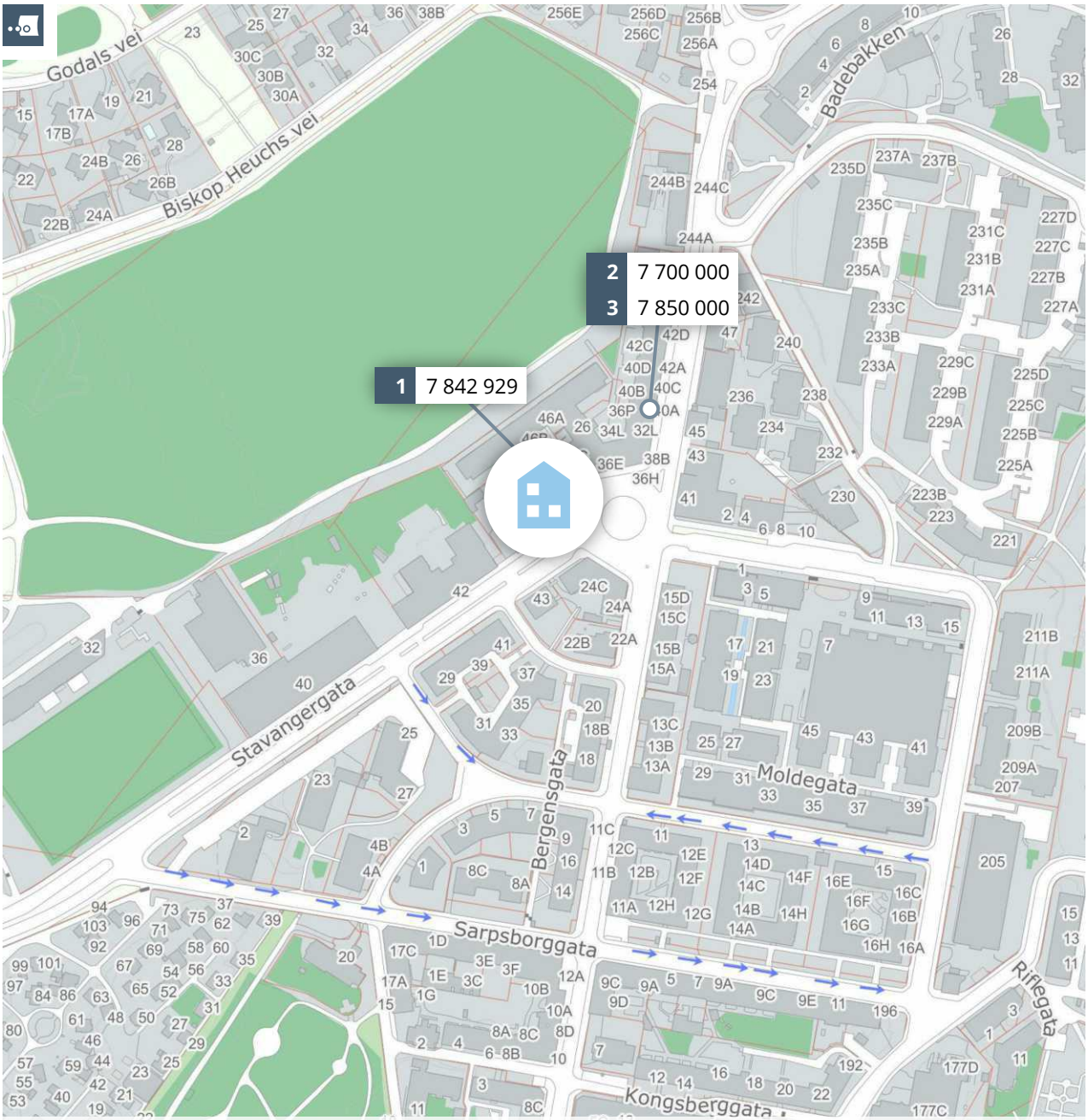
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema



Meglers verdivurdering

STAVANGERGATA 44 C

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 14.08.2026

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: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stavangergata 44 C, 0467 OSLO

Andel i borettslagleilighet på selveiertomt, bygget i 1949

GNR 222 BNR 182 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 1

Verdivurdert til

7 700 000

173 779	7 873 779	100 946
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	78 m²	10 m²	- m²	10 m²	- m²	- m²
Byggeår						1949

Fellesutgifter	4 973
Formue	29 009
Soverom	2
Etasje	5

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stavangergata 44 D 72 m² 1951 4. etg 2 sov	03.06.2026	7 500 000	**7 670 000**	172 929	7 842 929	**108 930**
2	Bergensgata 40 A 66 m² 2004 3. etg 2 sov	13.04.2026	7 250 000	**7 700 000**	0	7 700 000	**116 667**
3	Bergensgata 40 A 83 m² 2004 3. etg 2 sov	19.04.2023	7 990 000	**7 850 000**	0	7 850 000	**94 578**

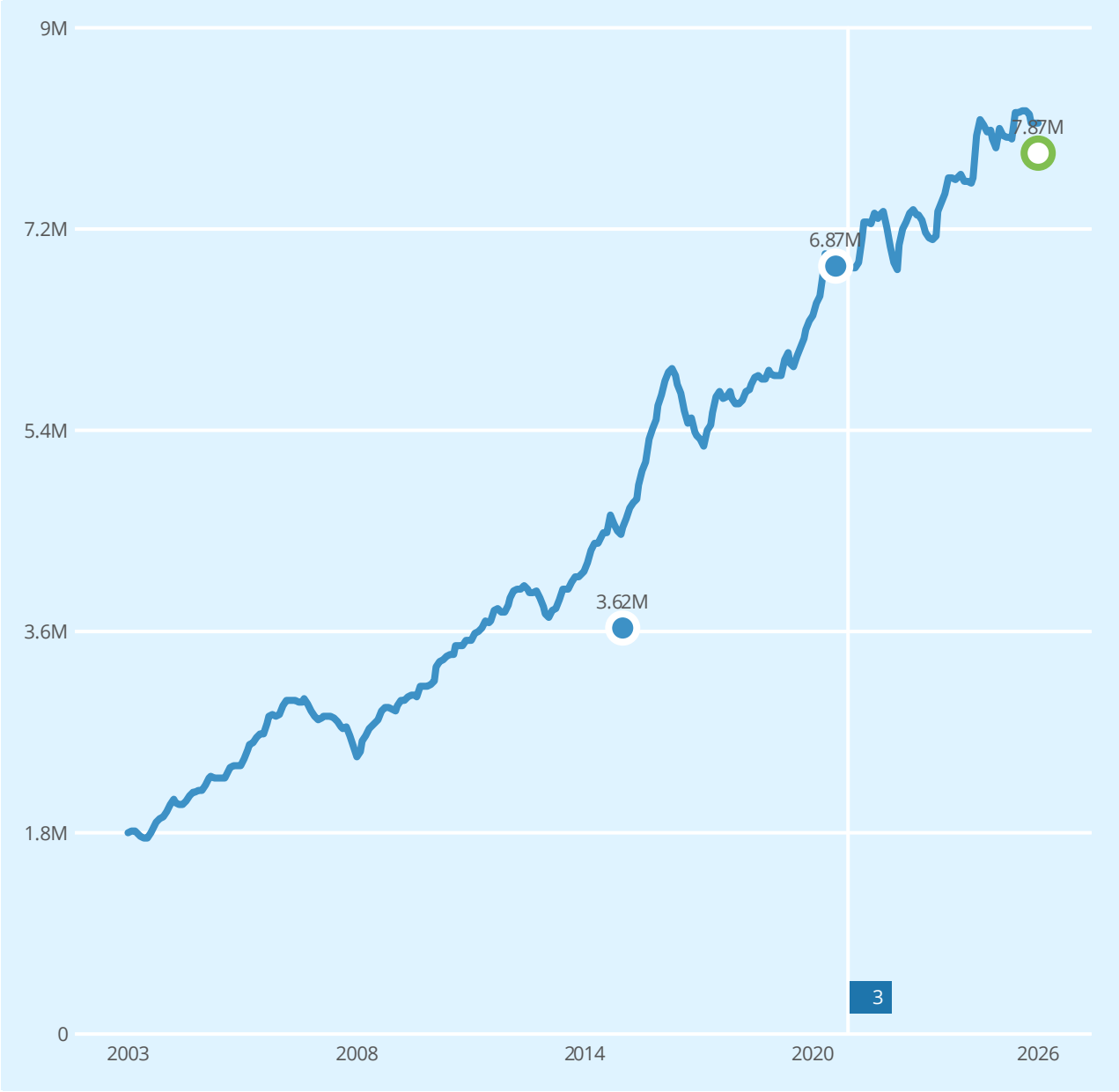
Lekker 3-roms toppleilighet med flott utsikt! | 2 balkonger | Gode solforhold | Peis |Stilfullt kjøkken |Varmtvann inkl.

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
23.05.2021	29.05.2021	21.07.2021	6 300 000	6 800 000	73 000	6 873 000
19.11.2015	27.11.2015	18.12.2015	3 400 000	3 517 000	107 000	3 624 000

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 1 grunnkrets nå

11
leiligheter til salgs

4.2M
4.1M
4.0M
3 902 000 Prisantydning i snitt
3.8M
3.7M
3.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i
85
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 1 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

4.1M
4 045 000 Prisantydning i snitt
4 002 000 Salgspris i snitt
3.9M

Solgt i snitt i løpet av
35
dager

for 1.4% under prisantydning

Analyse m²-priser

151 191 BJØLSEN RODE 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

113 969 Sagene bydel i snitt siste 3 mnd

100 946 Stavangergata 44 C
Totalpris 7 873 779

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

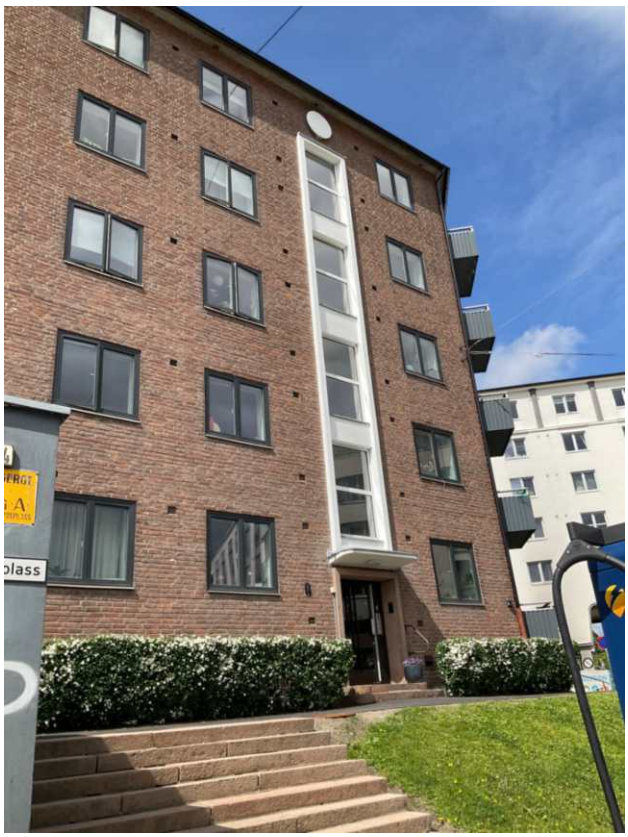
Stavangergata 44 C, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 182

Andelsnummer 38

Sum areal alle bygg: BRA: 88 m² BRA-i: 78 m²



Befaringsdato: 02.06.2026 **Rapportdato:** 30.06.2026 **Oppdragsnr.:** 14138-2221 **Eiendomsverdi ref nr:** TP2018

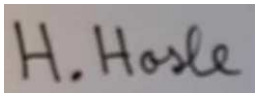
Foretak: TAKSTPARTNER HOSLE AS **Vår ref:** Håkon Hosle

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.

Takstpartner Hosle AS



Rapportansvarlig



Håkon Hosle
Uavhengig Takstingeniør
haakon@takstpartner.no
984 83 118

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.

TAKSTPARTNER HOSLE AS
Ingiers vei 1A
0301 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget omfatter en tilstandsanalyse av en treroms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i Stavangergata 44 C, bydel Sagene, Oslo. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det registreres enkelte avvik ved gulvkonstruksjoner og flislagte gulv. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Bod/Parkering: boligen disponerer tre boder; én på loft og to i kjeller. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser og eiers egenerklæring.

Bygningen er oppført i 1949 og i henhold til byggeforskrifter gjeldende på oppføringstidspunktet. Eiendommen er vurdert ut fra den stand den hadde på besiktigelsesdagen. Tilstandsanalysen er utført på nivå 1, basert på visuell kontroll uten inngrep i konstruksjoner. Selv om det foreligger tilstandsrapport, fritar dette ikke kjøper fra å foreta en grundig undersøkelse av eiendommen før kjøp.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1949

UTVENDIG Gå til side

Boligblokk på fem etasjer samt kjeller og loft. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Bygningen har klassisk valmtak tak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt 2009.

Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og-lydklassifisert type b30/40db.

Adkomst fra soverom til en østvendt balkong på ca. 2,15 m².

Adkomst fra stue til en vestvendt balkong med tregulv på ca. 8,23 m².

INNVENDIG Gå til side

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gisphimling med innfelte downlights på baderom og i entre ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og i entre ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

I entréen er det målt en høydeforskjell på ca. 2 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 2 mm gjennom hele rommet.

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

Innvendig har boligen profilerte dører til begge soverom og glatt formpresset dør til bad.

Dører med normal bruksfunksjon.

Selger opplyser at det ved en tidligere anledning ble registrert noe svertesopp langs yttervegg i kott på soverom. Det er boret opp noen hull i dør for og få mere sirkulasjon i luften da rommet er tett.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder langs yttervegg med normale utslag.

VÅTROM Gå til side

Bad
Flislagt baderom som ifølge eier ble renovert i 2019. Det forligger fdv-dokumentasjon med sjekklister på utført arbeid. Arbeider er utført av Metrix kreative rom.

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater (Tg1).

Beskrivelse av eiendommen

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 13mm med en avstand på 126 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 12 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Selger har verifisert at membranoppbrett på baksiden av feielist ved dørterskel er lagt iht. forskrift.

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett, dusjnisje med svingbar glassdør og opplegg for vaskemaskin.

Det er naturlig ventilering fra rommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, finert benkeplate, enkel underlimt oppvaskkum og innfelte hvitevarer som koketopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Det er etablert lekkasjesikring (Waterguard) på vannrør og komfyrvakt over kokesone.

Det er avtrekk fra kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vanninstallasjonene til kjøkken og bad er utført som plast rør-i-rør-system, forgrenet fra plastbelagte kobber vannrør. Hovedstoppekran for kjøkken er plassert bak inspeksjonsluke på soverom. Hovedstoppekran for bad er plassert bak inspeksjonsluke i tak. Stoppekranene ble funksjonstestet på befaringstidspunktet og fungerte tilfredsstillende.

Avløpsrør av nyere støpejern forgrenet til plast avløpsrør i leiligheten, synlig bak innspeksjonsluke på soverom. Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Det er montert avløpspumpe for bortledning av avløpsvann fra kjøkken. Pumpen var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringstidspunktet. For å opprettholde driftssikkerhet anbefales regelmessig vedlikehold og rengjøring i henhold til produsentens anvisninger. Generelt anbefales funksjonskontroll og rengjøring minimum én gang per år, samt ved behov dersom redusert kapasitet, unormal støy eller driftsforstyrrelser oppstår.

Selger opplyser at denne hadde service/vedlikehold for ca. 1 år siden.

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via ventiler i yttervegg og spalteventiler over vinduer.

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad og panelovner. Det er også etablert en vedovn i stue.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen. Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Er det avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter?

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

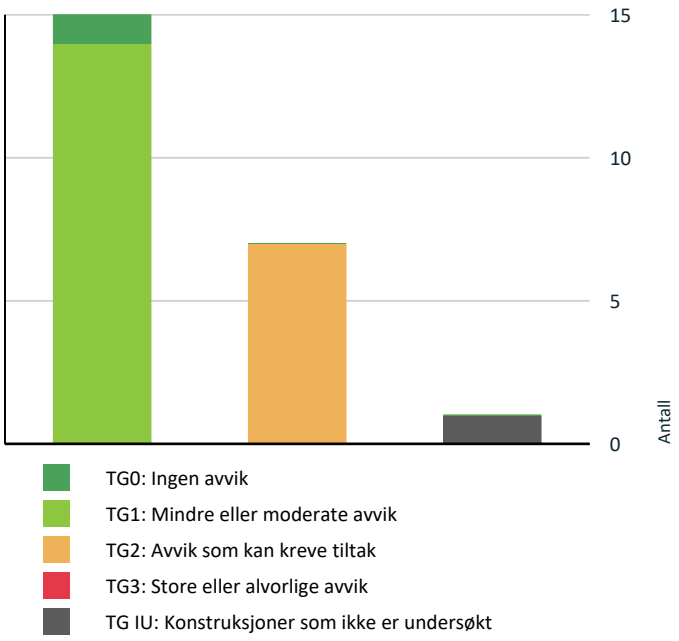
Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue kjøkkenløsning, hvor bærevegg er tatt ned. Selger har dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Varmtvannstank	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 5. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 5. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1949

Kommentar
Ifølge Eiendomsverdi

Anvendelse
Bolig

Standard
Boligen fremstår med normal bruksslitasje på innvendig bygningsmasse.

Vedlikehold
Det må alltid påregnes noe vedlikehold ved kjøp av en brukt bolig.

Tilbygg / modernisering

2025	Modernisering opplyst av selger	- Himling i gang med spotter 2025. Dokumentert. - Byttet ytterdør og karm i 2025. i regi av borettslaget. - Montert plejd lysstyring i leiligheten.
2023	Modernisering opplyst av selger	- Byttet innedørene til soverommene med ny karm og håndtak til alle dører. 2023. egeninnsats, ikke dokumentert.
2021	Modernisering opplyst av selger	- Revet vegg mellom stue og tidligere soverom for å åpne stua og flytte kjøkken. 2021. Godkjent av plan og bygningsetaten. - Lagt fliser i gang (tidligere parkett), revet innebygd skap i gang 2023 ikke dokumentert. - Helsparklet hovedsoverom, gang, stue/kjøkken. 2021 egenarbeid. - Oppgradet/byttet sikringsskap og byttet alle stikkontakter og lysbrytere. Satt inn dimmer for kjøkken, gang og hovedsoverom. 2021 og 2025. Dokumentert. - Revet kjøkken på kontor og flyttet til gammelt soverom. Vannpumpeløsning det rør går i sjakt fra kjøkken til tak, over gangen og ned i soverom 2, her er også vannstopperen med tilgang fra luke. 2021. Dokumentert. - Revet gammelt kjøkken.

UTVENDIG

Bygning generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Boligblokk på fem etasjer samt kjeller og loft. Den bærende konstruksjonen er oppført i betong, og etasjeskillene består av armert betong. Fasaden er forblendet med teglstein. Bygningen har klassisk valmtak tak tekket med takstein. Takkonstruksjonen er kun inspisert visuelt fra bakkeplan.

Det er ikke satt tilstandsgrad da dette er en del av borettslagets felles bygningsmasse. Ved taksering i blokker er det primært leiligheten og de arealer som tilhører denne som er vurdert. Bygningen er oppført etter datidens byggeforskrift. Det innebærer blant annet at varme- og lydisolering samt ventilasjon og tetthet ikke er utført etter dagens byggeforskrifter.

Rapporten begrenser seg til selve leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre de er i nær tilknytning til boligen. Verandaer og vinduer vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten. Kjøper må for øvrig sette seg inn andelseieres vedtekter/årsberetning for utført og planlagt vedlikehold. Det anbefales å innhente evt. vedlikeholdsplaner/rapporter som omhandler felles bygningsdeler på borettslagets bygningsmasse.

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med to-lags glassfelt 2009.

Tilstandsrapport

TG 1 Dører

Beskrivelse

Balkongdør med malte trerammer to-lags glassfelt med produksjonsår 2009.





TG 1 Dører - 1

Beskrivelse

Entrédør med kikkehull, sikkerhetslås som er brann og- lydklassifisert type b30/40db.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Adkomst fra soverom til en østvendt balkong på ca. 2,15 m².

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger - 1

Beskrivelse

Adkomst fra stue til en vestvendt balkong med tregulv på ca. 8,23 m².

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendige overflater er belagt med:

Vegg: Overflater er belagt med fliser på baderom ellers malte slette flater i øvrige rom.

Tak: Overflater er belagt med senket, malt gisphimling med innfelte downlights på baderom og i entre ellers malte slette flater i øvrige rom.

Gulv: Overflater er belagt med fliser på baderom og i entre ellers parkett i øvrige rom.

Møbler, tepper og fastmonterte gjenstander er ikke flyttet på befaringsdagen. Kontrollen er begrenset til synlige flater, og det tas forbehold om eventuelle skjulte skader eller avvik under slike gjenstander. Selger har ikke opplyst om kjente feil eller mangler ved de tildekkede flatene.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist andre avvik:

Tilstandsrapport

Det registreres noe svikt og knirk i parkett hvor tidligere bærveggg har gått, dette skyldes mest sannsynlig at undergulv ikke er tilstrekkelig rettet opp. Det er også registrert «bom» (manglende vedheft mellom flis og underlag) i enkelte gulvfliser i entre. Dette ble avdekket ved kontroll med slagverktøy (bankeprøve), som ga en hul lyd i de berørte områdene.

Konsekvens/Risiko:
Bom i fliser medfører risiko for at flisene kan løsne helt eller sprekke ved mekanisk belastning (f.eks. ved at man tråkker på dem eller flytter møbler). Over tid kan også fugemassen rundt flisene smuldre opp og falle ut som følge av bevegelser i de løse flisene.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet påvist bom i enkelte gulvfliser i entre samt noe svikt og knirk i parkettgulv imellom stue og kjøkken.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillerne er utført i armert betong og er punktvis kontrollert med laser for svanker og retningsavvik.

Det er målt en høydeforskjell på ca. 9 mm på gulvet i stuen over en lengde på ca. 2 meter, med en total høydeforskjell på ca. 5 mm gjennom hele rommet.

I entréen er det målt en høydeforskjell på ca. 2 mm over en lengde på ca. 2 meter, og en total høydeforskjell på ca. 2 mm gjennom hele rommet.

TG 2 Pipe og ildsted

Beskrivelse

Boligen har mursteinspipe med vedovn i stue.

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

Eldre pipeløp med passert halvparten av forventet brukstid. Det er ikke observert synlige riss eller skader ved visuell kontroll, men alder tilsier en økt risiko for fremtidige avvik og behov for rehabilitering.

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

Pipeløpet er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Tilstandsgraden er satt på grunn av alder, da det ut fra erfaringsmessig levetid for teglsteinspiper er økt risiko for sprekkdannelser og utvasking av fuger.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen profilerte dører til begge soverom og glatt formpresset dør til bad.

Dører med normal bruksfunksjon.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Selger opplyser at det ved en tidligere anledning ble registrert noe svertesopp langs yttervegg i kott på soverom. Det er boret opp noen hull i dør for og få mere sirkulasjon i luften da rommet er tett.

Det er foretatt et fuktsøk med protimeter surveymaster på utsatte områder langs yttervegg med normale utslag.

Tilstandsrapport



VÅTROM

5. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom som ifølge eier ble renovert i 2019. Det forligger fdv-dokumentasjon med sjekklister på utført arbeid. Arbeider er utført av Metrix kreative rom.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Overflater er belagt med senket, malt gipshimling med innfelte downlights og flislagte veggflater (Tg1).

Vurdering av avvik:

• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Dør er utført i ikke fuktbestandige materialer og er plassert i våtsone ved servant. Det registreres imidlertid ingen synlige fukt- eller skaderelaterte forhold på døren. Med bakgrunn i at løsningen har fungert over tid, vurderes utførelsen å ha fungert tilfredsstillende under dagens bruk og belastning.

Konsekvens/tiltak

• Dersom det ikke gjøres tiltak, kan dette medføre oppfukting, oppsvelling og forringelse av materialer over tid og fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Tilstandsgraden er satt grunnet dør som er plassert i våtsone ved servant iht. gjeldene standard ns3600.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Overflater er belagt med fliser og gulvvarme.

Det er målt fall fra gulv ved terskel til nedsenk ved dusjsone på 13mm med en avstand på 126 cm. Fall i fra hjørner i dusjsone til topp slukrist på 12 mm.

Fallforhold er målt opp i mot preaksepterte løsninger i Teknisk forskrift.

5. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Pvc-sluk med klemring i gulv. Synlig foliemembran ført ned under klemring sluk.

Selger har verifisert at membranoppbrett på baksiden av feielist ved dørterskel er lagt iht. forskrift.

Tilstandsrapport



5. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Baderomsinnredningen er bestående av servant med skuffeseksjon, speil med lys, vegghengt klosett, dusjnisje med svingbar glassdør og opplegg for vaskemaskin.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er naturlig ventilering fra rommet og tilluft via spalte under dør på 20 mm.

Vurdering av avvik:

• Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Det er registrert manglende mekanisk avtrekk fra baderommet i henhold til dagens krav i standard NS 3600. Ventilasjonsløsningen er utført som naturlig oppdrift, noe som var i samsvar med gjeldende forskrifter på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak

• Dårlig ventilasjon på et våtrom kan føre til alvorlige konsekvenser som fuktskader og muggvekst.

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

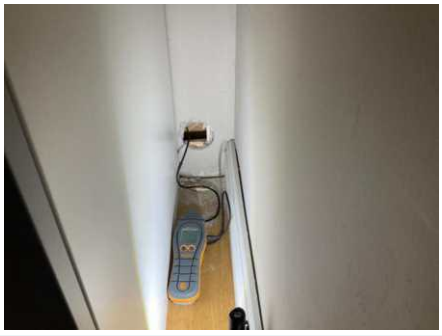
Tilstandsgraden er satt grunnet manglende mekanisk avtrekk iht. gjeldene standard ns3600.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble foretatt hulltagning i tilstøtende rom mot våtrom, og foretatt ett fuktsøk med pigger i bunnsvill i vegg med normale verdier.



KJØKKEN

Tilstandsrapport

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter, finert benkeplate, enkel underlimt oppvaskkum og innfelte hvitevarer som koketopp med integrert kullfilterventilator, stekeovn, oppvaskmaskin, kjøl/- fryseskap.

Det er etablert lekkasjesikring (Waterguard) på vannrør og komfyrvakt over kokesone.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det registreres noe fuktsvelling i benkeplate ved blandebatteri. Det anbefales og overflatebehandle benkeplate for og forhindre videre skadeutvikling.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsgraden er satt grunnet påvist svelling i benkeplate.

5. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er avtrekk fra kokesone via kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Det er manglende forsert avtrekk fra kjøkken. Det vil si avtrekk som er ført ut av yttervegg eller via sentralt mekanisk avtrekk. Dagens løsning er bestående av et kullfilter med omluft, og er ikke iht. Gjeldene standard.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

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

Tilstandsgraden er satt grunnet manglende forsert avtrekk over kokesone.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vanninstallasjonene til kjøkken og bad er utført som plast rør-i-rør-system, forgrenet fra plastbelagte kobber vannrør.
Hovedstoppekran for kjøkken er plassert bak inspeksjonsluke på soverom. Hovedstoppekran for bad er plassert bak inspeksjonsluke i tak. Stoppekranene ble funksjonstestet på befaringstidspunktet og fungerte tilfredsstillende.

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

Det er installert vannrør av kobber ved inntak på tidligere kjøkken. I henhold til SINTEF Byggforsk sine levetidstabeller er normal teknisk levetid satt til 50 år. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, noe som innebærer økt risiko for materialtretthet over tid.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt på inntaksrør. Rør fra soverom og bad er av nyere dato (2019/2021).
Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at vann/avløpssystemer er en risikokonstruksjon.

Takstmannen er ikke autorisert på VVS-anlegg og kommentarer vedrørende dette punktet i rapporten er basert på generell kunnskap. På generelt grunnlag anbefales det derfor en gjennomgang av en VVS-kyndig fagmann.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Avløpsrør av nyere støpejern forgrenet til plast avløpsrør i leiligheten, synlig bak innspeksjonsluke på soverom.
Stakeluke og lufting var ikke tilgjengelig i leiligheten. Dette er derfor ikke inspisert av takstmannen.

Kun visuelt synlige avløpsrør er inspisert skjulte rør er kontrollert utifra alder.

Det er montert avløpspumpe for bortledning av avløpsvann fra kjøkken. Pumpen var tilgjengelig for visuell kontroll på befaringstidspunktet. For å opprettholde driftssikkerhet anbefales regelmessig vedlikehold og rengjøring i henhold til produsentens anvisninger. Generelt anbefales funksjonskontroll og rengjøring minimum én gang per år, samt ved behov dersom redusert kapasitet, unormal støy eller driftsforstyrrelser oppstår.

Selger opplyser at denne hadde service/vedlikehold for ca. 1 år siden.



TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon med avtrekk fra bad og soverom (tidligere kjøkken). Tilluft via ventiler i yttervegg og spalteventiler over vinduer.

TG 1 Oppvarming generelt

Beskrivelse

Leiligheten er elektrisk oppvarmet med gulvvarme på bad og panelovner. Det er også etablert en vedovn i stue.

Det ble ikke opplyst om feil eller mangler.

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Bygget har opplyst felles sentralanlegg for varmtvann. Utstyret er plassert i fellesareal og er derfor ikke kontrollert eller tilstandsvurdert av takstmannen.
Tilstandsvurderingen gjelder kun synlige installasjoner inne i selve boenheten.

Tilstandsrapport

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

Spørsmål vedrørende elektroinnstalasjoner 1 - 7 er tilsendt og besvart av kunde pr. mail.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles oppgang.

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.
   2021

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Selger besitter all dokumentasjon. Dette ble ikke fremlagt for takstmannen på befaringsdagen.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Selger besitter all dokumentasjon. Dette ble ikke fremlagt for takstmannen på befaringsdagen.

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?
   Ja 2019. Det ble ikke avdekket noen avvik.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Nei. Men det kan skje på badet hvis alle ting der går samtidig: vaskemaskin, tørketrommel og hårføner.

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?
    Nei

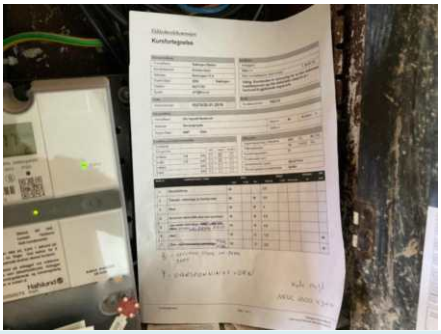
Tilstandsrapport

Generell kommentar

Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid en gjennomgang av EL-fagmann.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.





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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant

Balkonger, terrasser og rom under balkong: Er det avvik i rekkverkshøyde ut ifra dagens forskrifter?

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Rekkverket er lavere enn dagens krav til rekkverkshøyde. Målt høyde er ca. 90 cm, mot krav på 120 cm der høydeforskjellen overstiger 10 meter over terreng, jf. TEK17 § 12-15.

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsgraden er satt fordi rekkverkshøyden på balkongen er lavere enn dagens forskriftskrav til sikkerhet mot fall.

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

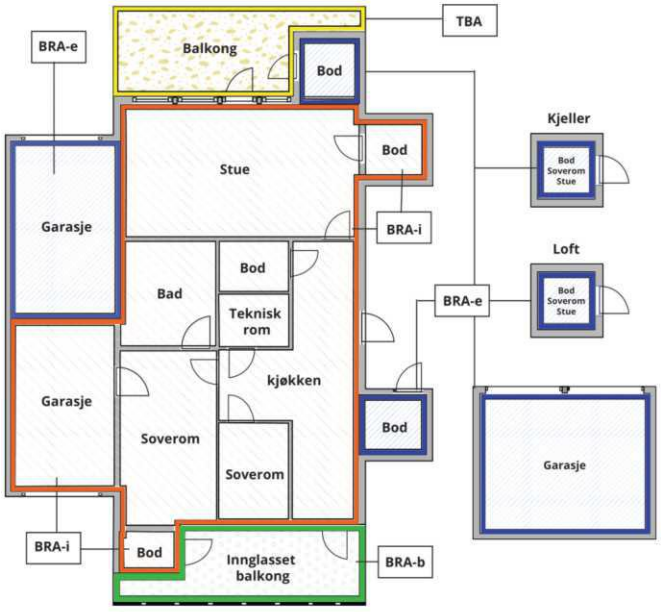
Hva er måleverdig areal?

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

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		6		6	
5. Etasje	78			78	10
Kjeller		4		4	
SUM	**78**	**10**			**10**
SUM BRA	**88**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
5. Etasje	Entré, kjøkken, stue, bad, soverom, soverom 2, walk-in closet		
Kjeller		Bod, bod 2	

Kommentar

Det gjøres oppmerksom på at sjakter og kanaler inngår i bruksarealet (BRA), jf. NS 3940 og takstbransjens retningslinjer.

Boder som er merket med leilighetsnummer er generelt å betrakte som fellesareal og det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod. Omgjøring/salg av fellesareal i regi av borettslaget kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstingeniøren kan ikke ta hensyn til om slike omdisponeringer av fellesareal/boder utføres i ettertid av denne befaring.

Arealer er hentet fra målerapport utarbeidet av eksternt firma (BO3D) basert på 3D-skanning. Oppmålingen er ikke kontrollert eller ettergått av bygningssakkyndig. Arealene er oppgitt i henhold til rapporten fra BO3D

Kjellerboder er målt opp til ca. 2,2 m² og 2,02 m²

Loftsbod med et gulvareal på ca. 10,32 m² med skråtak. Målbart areal på ca. 6 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Leiligheten er ombygd i forhold til original byggemeldt plantegning. Kjøkken er flyttet ut i en åpen stue kjøkkenløsning, hvor bærevegg er tatt ned. Selger har dokumentasjon på at dette er godkjent søkt.

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under tilbygg/modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.6.2026	Håkon Hosle	Takstingeniør
	Daniel Knutsen Windelstad	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	182		0	1849 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stavangergata 44 C

Hjemmelshaver
Bussførernes Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
506/BUSSFØRERNES BORETTSLAG	948865378	506	Obos Eiendomsforvaltning Tlf: 02333	Windelstad Daniel Knutsen, Grønberg Nora

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Andel fellesformue		Andel fellesgjeld	
38	100	29 009	*31.12.2025*	173 780	*01.06.2026*

Kommentar
Andel formue og andel fellesgjeld er opplyst av forretningsfører.

Eiendomsopplysninger

Eiendomsopplysninger

Treroms andelsleilighet beliggende i 5. etasje i en bygning over fem etasjer samt kjeller og loft. Leiligheten består av entré, bad/WC, to soverom, hvorav det ene har tilknyttet walk-in-garderobe og det andre har utgang til østvendt balkong, samt kjøkken og stue. Fra stuen er det direkte utgang til en vestvendt balkong. Boligen fremstår som normalt godt vedlikeholdt, med aldersrelatert og normal bruksslitasje på innvendige overflater og bygningsdeler. Det registreres enkelte avvik ved gulvkonstruksjoner og flislagte gulv. Det må påregnes noe overflateoppussing som følge av normalt vedlikeholdsbehov ved kjøp av brukt bolig.

Innvendige overflater består av malte, slette flater samt gulv belagt med fliser og parkett. Kjøkkeninnredning med glatte folierte skapfronter og finert benkeplate. Flislagt baderom med gulvvarme.

Bod/Parkering: boligen disponerer tre boder; én på loft og to i kjeller. Gate/- beboerparkering etter stedets gjeldende regler.

Bussførernes Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948 865 378, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune. Borettslaget består av 40 boliger på adressene: Stavangergata 44 A-D. Gårds- og bruksnummer: 222 / 182.

Leiligheten ligger i et etablert boligområde på Bjølsen med kort avstand til Sagene, Torshov, Nydalen, Storo og Grünerløkka. I nærområdet finnes et variert utvalg av dagligvareforretninger, serveringssteder, kaféer og øvrige servicetilbud. Området har gode tur- og rekreasjonsmuligheter med kort vei til blant annet Voldsløkka, Akerselva og Maridalen. Det er også flere idretts- og treningstilbud i nærområdet. Kollektivtilbudet er velutbygd med buss, trikk og T-bane innen kort avstand, som gir enkel forbindelse til Oslo sentrum og øvrige deler av byen. Borettslagets uteområder er opparbeidet med asfalterte gangveier, trær, prydbusker, plen og annen beplantning samt sitteplasser.

Planlagte og gjennomførte vedlikeholds- og rehabiliteringstiltak iht. årsberetningen for 2026:
- Styret har fulgt opp i etterkant av brann i vaskeri med diverse etater, forsikringsselskap og rehabilitering av byggmassen. Denne saken er nå lukket og ansees som ferdigstilt.- Styret har fulgt opp i forbindelse med brann i søppelcontainere.
- Undersøkt for priser på ny betalingsløsning i vaskeriet, avslått dette grunnet svært høyt prisnivå.
- Styret har hentet inn tilbud på arbeider i betong, asfalt og stein på framside bygg, vurdert tilbud, valgt leverandør og fulgt opp arbeidet. Arbeidet ferdigstilles våren -26.
- Hentet inn tilbud på vedlikehold av henglser/hovedinngangsdører i bygget og inngått avtale for dette med Acsess lås.

Nærmere opplysninger om borettslagets rehabiliteringshistorikk henvises det til årsberetning eller kontakt med styret. Det anbefales at kjøper setter seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke foretatt undersøkelser eller vurderinger knyttet til reguleringsforhold eller andre forhold underlagt bygningsetaten. Utover dette er det ikke opplyst om spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med ved befaringen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
If Skadeforsikring NUF	565446.			

Kommentar
Fellespolise for borettslaget. Den enkelte andelseier må ha egen hjemforsikring som dekker innbo og løsøre, (det vil si utstyr/innredning som det er naturlig å ta med seg når en flytter).

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	10.06.2026	
2	07.08.2026	
3	08.08.2026	

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

Oppdraget ble rekvirert av eier via megler og gikk ut på å avholde en Tilstandsrapport Bolig. Rapporten skal reflektere de byggetekniske forhold som er særlig relevante ved eierskifte på befaringstidspunktet. Det er ikke utført byggetekniske vurderinger vedrørende tilstand for Borettslagets bygg og tilstand for fellesarealer. På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/ mangler eller offentlige pålegg som ikke er utført.

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

De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmannen. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeid i strid med Plan- og bygningsloven.

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 24.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Horisont	Oppdragsnr.	155260050
Addresse	Stavangergata 44 C		
Postnr.	0467	Sted	OSLO
Selgers navn	Nora Grønberg		
Selgers navn	Daniel Knutsen Windelstad		

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?

Juli 2021

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Juli 2021 - nåtid

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Fremtind forsikring

Polise/avtalenr.:

00030922780

Våtrom

Initialer selger:
N G
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Overfladisk svartsopp i dusjsonen. Fjernet og byttet med ny fuge mai 2026. Ingen avvik på dette i takstrapporten.

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:

Metrix kreative rom ASTotalrenovering av bad, ferdigstilt januar 2020. Forstørret bad ved å inkludere to innebygde skap frasoverommene. Komplett dokumentasjon kan oversendes kjøper.

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 ved kopi:

FVD dokumentasjonOppdragsbeskrivelse på hva som er utført ihhl bestillingUtført av tidligere eier, dokumentasjon mottatt av de.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Membranarbeider:Helsmørt alle vegger ml membran. Underliggende banemembran. Membranen lagt etter leverandørens anvisninger

4. Ble sluk skiftet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv arbeidet som er utført:

Nytt gulvsluk I som ble tilkoblet 75 mm eksisterende plastrør i golv

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:

Startet EL-arbeider v/ ekst bokser ved dørenNytt el-anlegg for bad ble montert.Nye varmekabler m/ regulatorDownlight i himlingAlt El-utstyr for badet ble tilkoplet og levert av Metrix Kreative Rom AS

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

☐ Nei ☑ Ja

Initialer selger:
N G
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Vedlagt i FDV for bad Metrix Kreative Rom AS

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:

Installasjon av vannpumpe etter flytt av kjøkken. Rør fra kontor/mindre soverom, over tak gang og ned til kjøkken i oppholdsrom. Arbeid utført av Oslo Rørservice AS.Frakobling gammelt kjøkken og tilkobling av nytt med waterguard utført av samme firma.

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:

beskrevet i FDV dokumentasjon

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

☑ Nei ☐ 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

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

Tak renovert i 2022 i regi av borettslaget

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:

Arbeid i regi av borettslaget

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

Beskrivelse:

Noe ujevnheter i gulv, slipemerker på hovedsoverom i parkett. Fargeforskjell under teppe i stue, korrigeres ved å eksponere området for lys i en periode

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Balkongdør fra soverom noe vanskelig å lukke. Tatt videre med styret mai 2026 for utbedring, service bestilt. Dører og vinduer eies av borettslaget.

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

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

slipt gulv (terrassebord) på balkong ut fra stue, juni 2026

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Egeninnsats

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

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

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:

Byttet alle stikkontakter og lysbrytere 2021 og 2025Oppgradering av sikringsskapLagt opp mer strøm til nytt kjøkken

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:

Elektriker - Faktura, risikovurdering, samasvar, sluttkontroll: Beskriver arbeidet gjort i 2021 i forbindelse av flytt av kjøkken og stikkontakter/ lysbrytereSamsvarserklæring elektrikerarbeid 2025: Beskriver spotter i gang, stikk og brytere

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

Av hvem?:

Initialer selger:
N G
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

El tilsynet AS, på vegne av Hafslund. Ingen avvik. Mars 2019.

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ingen avvik

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?:

Revet vegg mellom stue og gammelt soverrom.

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

Beskrivelse:

Revet vegg mellom stue og tidligere soverom. Ferdigattest fra Plan og bygningsetaten

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

Beskrivelse:

2021- Lagt fliser i gang (tidligere parkett), revet innebygd skap i gang 2023 ikke dokumentert2021 - Helsparklet hovedsoverom, gang, stue/kjøkken. 2021 egenarbeid2023 - Byttet innedørene til soverommene med ny karm og håndtak

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

Hvilke rom eller bygningsdel(er)?:

Ansvarlig for å skylle gjennom sluk på balkong ut fra soverom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Overfladisk svartsopp på fug i dusj - fjernet og lagt ny fuge mai 2026Overfladisk mugg i innebygd skap soverom mot yttervegg pga manglende tilluft. Tiltak ved å lage luftehull i dør for å sikre tilluft. Her ble ikke noe fukt påvist av takstmann.

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

Øvrige kommentarer:

Har dokumentasjon på riving av vegg.

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.

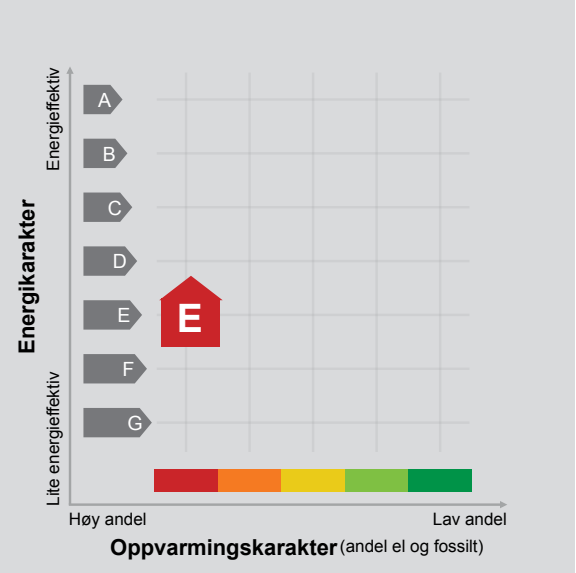
Dato	24.06.2026
Signert av	*Nora Grønberg*
Signert av	*Daniel Knutsen Windelstad*

Initialer selger:
N G
D K

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

ENERGIATTEST

Adresse	Stavangergata 44C
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	182
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548435
Bruksenhetsnummer	H0502
Merkenummer	Energiattest-2025-238024
Dato	20.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1949
Bygningsmateriale:	
BRA:	74
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stavangergata 44C	80548435	H0502	0	0	38

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1949

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	74 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	74 m²
Totalt BRA	74 m²
Oppvarmet luftvolum	178 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	14,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2025

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	106,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	175,3 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	14 831 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	199,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	11 919 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	199,88 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	14 831 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	14 831 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	14 831 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

Privatmegleren Horisont
v/Kristoffer M Zaar Abrahamsen
Bergensgata 1, 0468 OSLO
E-post: kristoffer.zaar@privatmegleren.no

Deres ref.: 155260050 . Vår ref.: 0038-1-506 Dato: 18.05.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	BUSSFØRERNES BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	948865378
Andelseier:	Windelstad, Daniel Knutsen
Medeier:	Grønberg, Nora
Leilighetsnummer:	506
Adresse:	Stavangergata 44 C, 0467 OSLO
Andelsnummer:	38
Gnr.	222
Bnr.	182

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 565446.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Alle IN-lån er nedbetalt Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontaktes via Vibbo. Styret har postkasse ved fellesvaskeriet, og e-post bussforernes@styrerommet.no. Beboere finner informasjon på https://vibbo.no/38. Forkjøpsrett for OBOS-medlemmer: Borettslaget har forkjøpsrett for OBOS-medlemmer. Denne forkjøpsretten har prioritet etter borettslagets egne andelseiere. Felleskostnader: Felleskostnadene øker med 6% fra 01.01.26. Styret tar løpende vurderinger. Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling. IN-ordning: Ja, på ett lån. Parkering: Borettslaget har ingen parkeringsplasser. Beboere/gjester henvises til gateparkering. Nøkler/skilt: Nøkler kan bestilles hos styret. Skilt til ringeklokke og postkasse bestilles hos styret. Drift- og vedlikehold: Se siste års innkalling til generalforsamling. Fellesvaskeri: Fellesvaskeriet i kjelleren kan benyttes for beboerne. Reservering av vasketid gjøres ved å markere dette på tavlen utenfor vaskerommet. Eiendomsskatt: Andeler som er ilagt eiendomsskatt, faktureres for dette fire ganer i året, mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207369225

Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	675 569,00
Innfrielsesdato:	28.02.2038
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207808741
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	144 550,00
Innfrielsesdato:	30.06.2029
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208258478
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	2 570 855,00
Innfrielsesdato:	29.07.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208680773
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,49%
Restsaldo	3 401 202,00
Innfrielsesdato:	30.04.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 973,52,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	4 973,52	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	486,-
Fradragsberettigede kostnader:	9 500,-
Annen formue:	29 009,-
Gjeld:	175 757,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207369225
Restsaldo:	0,00
Kapitalkostnader:	0,00
IN-avtale:	Ja

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207808741
Restsaldo:	4 104,55
Kapitalkostnader:	119,37
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208258478
Restsaldo:	73 096,92
Kapitalkostnader:	592,06
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208680773
Restsaldo:	96 578,50
Kapitalkostnader:	583,41
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 173 779,96,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Benedicte Cathrin Jacobsen, e-post: bussforernes@styrerommet.no

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

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)

- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 38
BUSSFØRERNES BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i BUSSFØRERNES BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

23. mars 2026 kl. 18:00, Sagene IF.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Annen informasjon

Beboermøte avholdes i etterkant av ordinær generalforsamling.

Dere vil finne vedlegg til innkomne forslag i årets innkalling.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Tiltatelse til innstallering av varmepumpe på balkong
10. Ansvarligjøring av andelseier som installerer varmepumpe

Med vennlig hilsen,
Styret i BUSSFØRERNES BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Christine Kirkhorn er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 38 Årsregnskap.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Fridtjof Halvorsen Grimsrud

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Anders Skartvedt Rygg
- Bente Øverli
- Elisabeth Olsen
- Yngvill Kolset Haga

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

- Hans Christian Norr Onsrud

Sak 8

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Roller og kandidater

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

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

Sak 9

Tiltatelse til innstallering av varmepumpe på balkong

Forslag fremmet av:
Emanuelle Caprioli

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Vedtektenes punkt 4-3 skal erstattes med :

«Varmepumpe tillates montering på balkongen så lenge utedel ikke er synlig fra naboens balkong. Andelene i 1. etasje tillates montering på vegg under eget balkong. Stillegående modell må alltid velges for å ikke være til sjenanse til naboene.»

Styrets innstilling

Styret står ved flertallsbeslutning på vedtektsendring i 2025 om å innføre forbud mot varmepumper.

Ved å fjerne forbudet åpner man opp for sedvane og eliminerer enhver form for regulering av denne typen monteringer. En nabo monterer varmepumpe, og flere tenker at dette vil de også gjøre. Styret har ikke myndighet, ei heller anledning, til å etterse og følge opp premissene foreslått av innsender.

Argumenter mot installasjon av individuelle varmepumper.

Her er de viktigste årsakene til at vi bør være restriktive:

1. **Støy og nabokonflikter**

En varmepumpe genererer både luftbårent støy og strukturelle vibrasjoner. I et tettbygd borettslag vil lyden fra utedelen kunne forplante seg gjennom vegger eller sjenere naboer som ønsker å bruke balkongen eller ha vinduet åpent. Dette skaper grobunn for nabokonflikter som styret ofte må bruke mye tid på å mekle i.

2. **Estetisk forringelse av fasaden**

Installasjon av mange ulike utedeler, med tilhørende rørgater og plastkanaler, gir bygningsmassen et rotete og lite helhetlig uttrykk. Dette kan påvirke borettslagets visuelle profil negativt, og i verste fall redusere markedsverdien på leilighetene over tid.

3. **Skader på bygningsmassen**

Montering krever boring gjennom yttervegg (ofte i bærekonstruksjon eller fuktsperre). Dette medfører risiko for:

- **Fuktskader:** Hvis hullene ikke tettes 100 % korrekt, kan vann trenge inn i konstruksjonen. Kan føre til setningsskader i byggets fundament.
- **Frostsprengning:** Kondensvann fra utedelen kan skape isformasjoner på bakken eller fasaden, som kan føre til skader og fallulykker.

4. **Vedlikehold og fremtidig ansvar**

Når fasaden skal males eller rehabiliteres, blir varmepumpene et hinder.

- Hvem skal bære kostnaden for nedmontering og remontering?
- Hvis en andelseier flytter, hvem overtar ansvaret for en gammel enhet som lekker kjølemedium eller bråker? Uten et ekstremt strengt regelverk risikerer borettslaget å sitte igjen med "eierløse" og defekte installasjoner på fasaden.

Konklusjon

Styret står fast ved tidligere meningsutvekslinger (jr vibbo dato-25) som går på støy, økt nabokonflikter, estetikk og generell trivsel.

Forslag til vedtak

Vedtektene endres; Andelseiere har mulighet til å installere varmepumpe slik som beskrevet

Vedlegg

2. Vedlegg sak 9.pdf

Sak 10

Ansvarligjøring av andelseier som installerer varmepumpe

Forslag fremmet av:
Styret

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Denne saken kommer kun til å fremmes og stemmes over dersom forslag om tilattelse av innstallering av varmpumpe stemmes gjennom i generalforsamlingen.

Dersom sak Tillatelse til installasjon av varmepumpe pa˚balkong skulle bli vedtatt, ønsker vi å opprette et nytt punkt i vedtektenes punkt 5-1 (9): **Andelseier er selv ansvarlig for skader oppstått som følge av varmepumpe på balkong**. Dersom forrige sak skulle falle, bortfaller denne saken.

(Hvorvidt dette ansvaret også vil følge installasjonsansvarlig andelseier også etter et evnt boligsalg vil bli pressisert etter ytterligere juridisk konsultasjon dersom forslaget skal stemmes over).

Styrets innstilling

Styret anser denne endringen som en av mange innledende endringer i vedtekter dersom generalforsamlingen godkjenner innstallering av varmepumper per andel.

Forslag til vedtak

Vedtektsendringene vedtas og andelseiere vil bli ansvarligjort i forbindelse med installasjon av varmepumper på/under balkong.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid 2025

- Styret har fulgt opp i etterkant av brann i vaskeri med diverse etater, forsikringsselskap og rehabilitering av byggmassen. Denne saken er nå lukket og ansees som ferdigstilt.

- Styret har fulgt opp i forbindelse med brann i søppelcontainere.

- Undersøkt for priser på ny betalingsløsning i vaskeriet, avslått dette grunnet svært høyt prisnivå.

- Styret har hentet inn tilbud på arbeider i betong, asfalt og stein på framside bygg, vurdert tilbud, valgt leverandør og fulgt opp arbeidet. Arbeidet ferdigstilles våren -26.

- Styret har gjennomført budsjettmøte, HMS runde og totalt 6 styremøter.

- Hentet inn tilbud på vedlikehold av henglser/hovedinngangsdører i bygget og inngått avtale for dette med Acsess lås.

- Fulgt opp henvendelser fra beboere via vibbo, sms og e-post.

- Fulgt opp flere saker og mindre kontraktsendringer med leietaker av næringslokalene.

- Styret har gjennomført en ekstraordinær, digital generalforsamling i anledning endring av revisjonsbedrift samt endring av vedtekter.

- Løpende vedlikehold som krever bistand fra vaktmester eller faglærte.

- Samlet flere lån og bidratt til kortere nedbetalingstid.

Til generalforsamlingen i Bussførernes Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bussførernes Borettslag som 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 og endringer i disponible midler 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

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 for MKE, 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, 20. februar 2026
Tell Norge AS

Thomas Olsen

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

BUSSFØRERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 948865378, KLIENTNR. 38

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**716 040**	**503 806**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-435 463	227 476
Tilbakeføring av avskrivning	12	94 406	94 406
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-944 063
Tillegg for nye langsiktige lån	15	3 430 597	0
Økning annen langsiktig gjeld	15	0	2 790 333
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-2 886 092	-1 883 587
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen		0	-70 000
Innsk. øremerk. bankkto		-2 069	-2 331
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**201 379**	**212 235**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**917 419**	**716 040**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		998 839	797 945
Kortsiktig gjeld		-81 420	-81 904
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**917 419**	**716 040**

Document ID 092221155557569628629

BUSSFØRERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 948865378, KLIENTNR. 38

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader	2	69 612	0	0	0
Innkrevde felleskostnader	2	2 348 140	2 271 197	2 434 000	2 549 000
Andre inntekter		0	1 800	1 000	1 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 417 752**	**2 272 997**	**2 435 000**	**2 550 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-13 536	-20 255	-14 000	-17 625
Styrehonorar	4	-96 000	-96 000	-96 000	-125 000
Avskrivninger	12	-94 406	-94 406	0	-94 000
Revisjonshonorar		0	-14 563	-8 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-94 975	-91 320	-97 000	-99 000
Konsulenthonorar		-15 060	-4 001	-5 000	-5 000
Drift og vedlikehold	5	-685 264	-93 335	-165 000	-170 000
Forsikringer		-189 251	-178 649	-220 000	-210 000
Kommunale avgifter	6	-549 758	-507 253	-575 000	-568 320
Energi/fyring	7	-131 436	-124 708	-120 000	-120 000
TV-anlegg/bredbånd		-275 559	-258 931	-274 000	-282 220
Andre driftskostnader	8	-348 615	-254 637	-308 500	-310 300
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 493 860**	**-1 738 058**	**-1 882 500**	**-2 015 465**
DRIFTSRESULTAT FØR IN/ADM.AVT		**-76 108**	**534 939**	**552 500**	**534 535**
Innbetalt andel fellesgjeld		0	70 000	0	0
DRIFTSRESULTAT		**-76 108**	**604 939**	**552 500**	**534 535**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	9	17 102	12 943	0	0
Finanskostnader	10	-376 457	-390 406	-384 000	-372 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-359 355**	**-377 463**	**-384 000**	**-372 000**
ÅRSRESULTAT		**-435 463**	**227 476**	**168 500**	**162 535**
Overføringer:					
Til annen egenkapital:		0	227 476		
Fra annen egenkapital:		-435 463	0		

Document ID 092221155557569628629

BUSSFØRERNES BORETTSLAG
ORG.NR. 948865378, KLIENTNR. 38

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	11	3 362 164	3 362 164
Tomt		165 620	165 620
Andre varige driftsmidler	12	755 250	849 656
Øremerkede bankinnskudd		87 079	72 410
SUM ANLEGGSMIDLER		**4 370 113**	**4 449 851**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		77 150	103 766
Andre kortsiktige fordringer		0	4 271
Driftskonto OBOS-banken		507 775	289 945
Sparekonto OBOS-banken		413 914	399 963
SUM OMLØPSMIDLER		**998 839**	**797 945**
SUM EIENDELER		**5 368 952**	**5 247 795**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 40 * 100		4 000	4 000
Annen egenkapital	14	-1 820 742	-1 385 278
SUM EGENKAPITAL		**-1 816 742**	**-1 381 278**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 891 113	6 346 608
Borettsinnskudd	16	106 000	106 000
Annen langsiktig gjeld	17	107 161	94 561
SUM LANGSIKTIG GJELD		**7 104 274**	**6 547 169**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		50 182	54 966
Påløpte renter		15 866	17 890
Påløpte avdrag		0	9 048
Annen kortsiktig gjeld	18	15 372	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**81 420**	**81 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**5 368 952**	**5 247 795**
Pantstillelse	19	7 782 000	9 563 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 10.02.2026
Styret i Bussførernes Borettslag

Document ID 092221155557569628629

Benedicte Cathrin Jacobsen	Siri Embla Frieders Thorstensen	Hanne Opsahl Størdal
Bygninger		3 362 164
Vivian Stensrud		

Document ID 092221155575696286 29

NOTE 1
REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	784
Felleskostnader	1 980 456
Forretningslokale	366 300
Bod-strøm	600
Kapitalkostnader IN I	80 257
Reg.kapitalkostnader IN I	-10 645
Fratrekk kapitalkostnader	-69 612
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**2 348 140**

NOTE 3
PERSONALKOSTNADER

Document ID 092221155557569628629

Arbeidsgiveravgift	-13 536
SUM PERSONALKOSTNADER	**-13 536**

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

NOTE 4
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-96 000
SUM STYREHONORAR	**-96 000**

NOTE 5
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-636 418
Drift/vedlikehold elektro	-11 476
Drift/vedlikehold brannsikring	-20 053
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-14 627
Kostnader dugnader	-2 691
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-685 264**

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

NOTE 6
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-17 606
Vann- og avløpsgebyr	-318 233
Feie- og tilsynsgebyr	-9 720
Renovasjonsgebyr	-204 199
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-549 758**

NOTE 7
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-131 436
SUM ENERGI / FYRING	**-131 436**

NOTE 8
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-23 406
Vaktmestertjenester	-202 620
Renhold ved firmaer	-107 578
Andre driftskostnader	-1 012
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 150
Andre kontorkostnader	-545
Kontingenter	-8 000
Bank- og kortgebyr	-2 427
Øreavrunding	-9
Velferdskostnader	-1 868
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-348 615**

NOTE 9
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 082
Renter av sparekonto i OBOS-banken	16 020

Document ID 092221155557569628629

SUM FINANSINNTEKTER	**17 102**

NOTE 10
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-42 249
Pantegjeldsrenter	-11 145
Pantegjeldsrenter	-134 713
Pantegjeldsrenter	-156 346
Pantegjeldsrenter	-32 004
SUM FINANSKOSTNADER	**-376 457**

NOTE 11
BYGNINGER

Oppskrevet 1972	503100
Kostpris/bokført verdi	1 620 100
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	1 238 964
SUM BYGNINGER	**3 362 164**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 12
VARIGE DRIFTSMIDLER

Brannsikring		
Tilgang 2024	944 063	
Avskrevet tidligere år	-94 406	
Avskrevet i år	-94 406	
		755 250
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**755 250**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-94 406**

NOTE 13
ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	-1 857 843
Egenkapital fra IN tidligere	70 000
Egenkapital fra IN 2025	
Reduksjon EK fra IN	-32 899
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**-1 820 742**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden.
Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE 14
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE 15

Document ID 092221155557569628629

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS 9820.73.69225 IN		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2008	-1 400 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	597 709	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	27 363	
Nedbetalt tidligere, IN	70 000	
Nedbetalt i år, IN	0	
SUM PANT- OG GJELDSBREVLÅN		-704 928
OBOS-banken 9820.80.05766		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,10 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-2 835 000	
Nedbetalt tidligere	124 512	
Nedbetalt i år	2 710 488	
		0
OBOS-banken AS 9820.78.08741		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 10 år.		
Opprinnelig 2019	-400 000	
Nedbetalt tidligere	202 029	
Nedbetalt i år	39 593	
		-158 378
OBOS-banken AS 9820.82.58478		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2024	-2 790 333	
Nedbetalt tidligere	84 475	
Nedbetalt i år	99 111	
		-2 606 747
OBOS-banken AS 9820.86.80773		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,49 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2025	-3 430 597	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	9 537	
		-3 421 060
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 891 113**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-106 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-106 000**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-26 000
Bomiljøtiltak	-81 161
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-107 161**

NOTE 18

Document ID 092221155557569628629

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Gjeld til ansatte og eiere	-15 372
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-15 372**

NOTE 19
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	106 000
Pantelån	6 891 113
Beregnede IN forpliktelser	73 101
TOTALT	**7 070 214**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	3 362 164
Tomt	165 620
TOTALT	**3 527 784**

Document ID 092221155557569628629

Begrunnelse

Strømprisene i Norge har over tid vært høye og uforutsigbare, og det må legges til grunn at dette er en situasjon som i stor grad har kommet for å bli. Ordninger som Norgespris og strømstøtte er midlertidige tiltak, og kan ikke anses som langsiktige løsninger for husholdningenes energikostnader.

Borettslaget bør derfor legge til rette for tiltak som bidrar til varig reduksjon av strøm- og energiforbruk, samtidig som hensynet til byggets utseende, struktur og felles interesser ivaretas.

I tillegg vil installasjon av varmepumpe gi økt bokomfort gjennom jevnere varmefordeling, samtidig som beboerne slipper den praktiske belastningen med å bære ved til de øvre etasjene.

Fordeler ved å tillate varmepumpe

- Betydelig **redusert strømforbruk** sammenlignet med direkte elektrisk oppvarming
- **Lavere strømkostnader for den enkelte andelseier**
- **Bedre inneklima og mer effektiv oppvarming**
- **Økt attraktivitet og verdi på boligene**
- **Miljøgevinst gjennom lavere energibruk og redusert belastning på strømnettet**

Konklusjon

Forslaget gir andelseiere mulighet til å gjennomføre energieffektive tiltak på egen bolig, samtidig som borettslaget beholder kontroll over utforming og hensyn til naboer og fellesarealer. Dette er et fremtidsrettet og ansvarlig tiltak i møte med varig høye strømpriser og økt behov for energieffektivisering.

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 23.03.26
Selskapsnummer: 38 **Selskapsnavn:** BUSSFØRERNES BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2026 for BUSSFØRERNES BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948865378
Møtet ble avholdt 23. mars kl. 18:00, Sagene IF.

Antall stemmeberettigede som deltok: 16
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Christine Kirkhorn er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

3. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Solveig Korum er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 125 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 125 000,-
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Fridtjof Halvorsen Grimsrud

Følgende stilte til valg:
Fridtjof Halvorsen Grimsrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Elisabeth Olsen
Anders Skartvedt Rygg
Bente Øverli

Følgende stilte til valg:
Yngvill Kolset Haga
Elisabeth Olsen
Anders Skartvedt Rygg
Bente Øverli

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Hans Christian Norr Onsrud

Det ble kun valgt 1 stk, ingen meldte seg under generalforsamlingen.

Følgende stilte til valg:
Hans Christian Norr Onsrud

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Benedicte Jacobsen

Følgende stilte til valg:
Benedicte Jacobsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Fridtjof Halvorsen Grimsrud

Følgende stilte til valg:
Fridtjof Halvorsen Grimsrud

9. Tiltatelse til innstallering av varmepumpe på balkong

Fremmet av: Emanuelle Caprioli

Vedtektenes punkt 4-3 skal erstattes med :

«Varmepumpe tillates montering på balkongen så lenge utedel ikke er synlig fra naboens balkong. Andelene i 1. etasje tillates montering på vegg under eget balkong. Stillegående modell må alltid velges for å ikke være til sjenanse til naboene.»

Styrets innstilling
Styret står ved flertallsbeslutning på vedtektsendring i 2025 om å innføre forbud mot varmepumper.

Ved å fjerne forbudet åpner man opp for sedvane og eliminerer enhver form for regulering av denne typen monteringer. En nabo monterer varmepumpe, og flere tenker at dette vil de også gjøre. Styret har ikke myndighet, ei heller anledning, til å etterse og følge opp premissene foreslått av innsender.

Argumenter mot installasjon av individuelle varmepumper.

Her er de viktigste årsakene til at vi bør være restriktive:

1. **Støy og nabokonflikter**

En varmepumpe genererer både luftbårent støy og strukturelle vibrasjoner. I et tettbygd borettslag vil lyden fra utedelen kunne forplante seg gjennom vegger eller sjenere naboer som ønsker å bruke balkongen eller ha vinduet åpent. Dette skaper grobunn for nabokonflikter som styret ofte må bruke mye tid på å mekle i.

2. **Estetisk forringelse av fasaden**

Installasjon av mange ulike utedeler, med tilhørende rørgater og plastkanaler, gir bygningsmassen et rotete og lite helhetlig uttrykk. Dette kan påvirke borettslagets visuelle profil negativt, og i verste fall redusere markedsverdien på leilighetene over tid.

3. **Skader på bygningsmassen**

Montering krever boring gjennom yttervegg (ofte i bærekonstruksjon eller fuktsperre). Dette medfører risiko for:

-

Fuktskader: Hvis hullene ikke tettes 100 % korrekt, kan vann trenge inn i konstruksjonen. Kan føre til setningsskader i byggets fundament.

- **Frostsprengning:** Kondensvann fra utedelen kan skape isformasjoner på bakken eller fasaden, som kan føre til skader og fallulykker.

4. **Vedlikehold og fremtidig ansvar**

Når fasaden skal males eller rehabiliteres, blir varmepumpene et hinder.

- Hvem skal bære kostnaden for nedmontering og remontering?
- Hvis en andelseier flytter, hvem overtar ansvaret for en gammel enhet som lekker kjølemedium eller bråker? Uten et ekstremt strengt regelverk risikerer borettslaget å sitte igjen med "eierløse" og defekte installasjoner på fasaden.

Konklusjon

Styret står fast ved tidligere meningsutvekslinger (jr vibbo dato-25) som går på støy, økt nabokonflikter, estetikk og generell trivsel.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. 13 stk stemte mot, 1 stk stemte for.**

10. Ansvarliggjøring av andelseier som installerer varmepumpe

Fremmet av: Styret

Denne saken kommer kun til å fremmes og stemmes over dersom forslag om tilattelse av innstallering av varmpumpe stemmes gjennom i generalforsamlingen.

Dersom sak Tillatelse til installasjon av varmepumpe pa˚balkong skulle bli vedtatt, ønsker vi å opprette et nytt punkt i vedtektenes punkt 5-1 (9): **Andelseier er selv ansvarlig for skader oppstått som følge av varmepumpe på balkong**. Dersom forrige sak skulle falle, bortfaller denne saken.

(Hvorvidt dette ansvaret også vil følge installasjonsansvarlig andelseier også etter et evnt boligsalg vil bli pressisert etter ytterligere juridisk konsultasjon dersom forslaget skal stemmes over).

Styrets innstilling
Styret anser denne endringen som en av mange innledende endringer i vedtekter dersom generalforsamlingen godkjenner innstallering av varmepumper per andel.

> **Forslag til vedtak:**
> ❌ **Ikke vedtatt. Saken falt som følge av utfallet av sak 9.**

Vedtekter

for Bussførernes borettslag org nr 948865378.

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 11. mai 2006,
med senere endring 19. mai 2008, 10. oktober 2025

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Bussførernes borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir leid og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) En kreditor kan eie èn eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

(6) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget forskjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(2) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

(5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Det er forbudt å installere varmepumper hos enkeltandelene i borettslaget.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller

utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret skal velge nestleder blant sine medlemmer.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står

stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR BUSSFØRERNES BORETTSLAG

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen 22.mai 2012.
Senest endret av generalforsamlingen 04.04.2019.

§ 1 GENERELLE HUSORDENSREGLER

Et borettslag utgjør et fellesskap som beboerne hver for seg og sammen har ansvaret for. Et godt forhold mellom beboerne utvikler seg best ved at man tar direkte kontakt med hverandre og ikke stiller større krav til andre enn til seg selv. Et godt naboskap kjennetegnes ved at man føler ansvar for hverandre og at alle bidrar til å lage et godt bomiljø.

Andelseier plikter å følge husordensreglene og er ansvarlig for at de overholdes av alle i husstanden og andre som gis adgang til boligen. Vesentlige brudd på husordensreglene er å anse som mislighold av andelseiers forpliktelser overfor borettslaget. Andelseiers forpliktelser følger av borettslagsloven og borettslagets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

§ 2 RO OG ORDEN

Det skal være alminnelig ro i borettslaget fra kl 22:00 til kl. 06:00 søndag til torsdag, og fra kl. 23:00 til kl. 06:00 fredag og lørdag.

- Musikkøvelser er tillatt mellom kl.08:00 – 21:00 og helligdager mellom kl.13:00 – 20:00. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene over, under og ved siden av. Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale med styret, og etter samtykke fra naboene over, under og ved siden av.
- Banking og boring er ikke tillatt på søn- og helligdager og heller ikke før kl.08:00 og etter kl.21:00 på hverdager og før kl.09:00 og etter kl.17:00 på lørdager. Styret kan dispensere fra denne bestemmelsen.
- Ved arbeid i leiligheten som fører til banking og boring over flere dager, skal naboene varsles i god tid om dette.
- Beboere i borettslaget er pliktig til å varsle naboene når man skal ha fester som kan forstyrre etter kl. 23:00.
- Andelseier plikter å sørge for ro og orden i og utenfor boligen samt på fellesområdene. Det må vises særlig hensynsfullhet slik at andre beboeres nattesøvn ikke forstyrres. Musikk fra leilighetene og høyrøstet tale på balkonger blir lett til sjenanse for andre.

§ 3 BALKONG

Teppebanking og lufting av dyner, pledd, puter etc. over balkongens rekkverk er ikke tillatt.
Den enkelte beboer er selv ansvarlig for skade på person og/eller eiendom ved montering av blomsterkasser, parasoller og annet på balkongen. Unngå røyking på balkongene i tidene som er vedtatt for alminnelig ro.

§ 4 GRILLING

Bruk av grill er tillatt på balkongene, så lenge det er gass eller elektrisk. Kullgrill er ikke tillatt på balkongen. Det skal vises hensyn ved grilling. Spesielt sjenerende matlaging og os skal unngås. Styret kan vedta midlertidig forbud ved brudd på denne bestemmelsen.

§ 5 DYREHOLD

Dyrehold krever tillatelse. Dersom man ønsker å anskaffe kjæledyr, skal søknad sendes styret.

Eier av dyret skal straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. På borettslagets eiendom skal kjæledyr føres i bånd. Dyrehold forutsetter renslighet. Dersom dette ikke etterkommes, vil tillatelsen kunne bli trukket tilbake.

§ 6 VASKERIET

Vaskeriet benyttes iht. vaskeplan ved dør i kjellergang.
Det kan benyttes mynt kroner 20, kroner 10 eller kr 5. Maskinen veksler ikke.

Brystholdere med spiler skal ikke vaskes i maskinene.

Husk å rydde etter endt bruk av vaskeriet.

Kontakt styret ved behov for ytterligere informasjon om bruk av vaskeriet.

§ 7 SØPPELTØMMING

Beboere skal benytte avfallsbeholdere (containere) i bakgård til å kaste husholdningsavfall og papp. Alle beboere må følge kommunens krav til kildesortering. Ved brudd på dette vil borettslaget kunne motta tilleggsgebyr fra renovasjonsetaten.

Det er naturligvis ikke tillatt å plassere søppel eller annet avfall i borettslaget sine fellesarealer. Jf. § 11 om bruk av fellesarealene.

Spesialavfall og el-avfall må leveres ved nærmeste gjenbrukssentral.

Merk: Containere er kun for husholdningsavfall. Alt av inventar, møbler og lignende som kastes, skal fraktes vekk av andelseier selv. Det er ikke tillatt å plassere søppel eller annet avfall ved siden av containerne.

§ 8. BAKGÅRDEN

Parkering er ikke tillatt uten tillatelse fra styret. Kun for kortvarig av og pålessing, samt kortvarig bruk er tillatt. Ved parkering av biler i forbindelse med håndverkstjenester må tillatelse innhentes av styret i forkant.

§ 9 VAKTMESTERTJENESTE

Borettslagets vaktmestertjeneste har en rekke oppgaver. Andelseiere og andre beboere skal gi tilbakemelding til vaktmestertjenesten eller styret, dersom det oppstår utilfredsstillende forhold i gården, f.eks. manglende rydding, vedlikehold eller lignende.

Vaktmestertjenesten er ikke å betrakte som ansatt vaktmester, og må derfor spørres i hvert enkelt tilfelle der småting skal ordnes for andelseierne. Betaling avtales med den enkelte.

§ 10 ANTENNER

Etter søknad til styret kan det gis tillatelse til oppsetting av antenner. Det tillates ikke satt opp parabol/ eller andre antenner som virker skjemmende eller som er skadelig for bygningene.

§ 11 FELLESAREALER

Sykler, ski og annet sportsutstyr må settes på anviste plasser. Barnevogner i daglig bruk kan plasseres i fellesarealer så lenge de ikke er til hinder i rømningsveier eller sjenerer generell adkomst. Trapperommene skal holdes helt fri for private eiendeler.

§ 12 ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene kan endres av borettslagets generalforsamling. Vedtak om endring skjer med alminnelig flertall av de avgitte stemmer. Forslag av endring av reglene må sendes styret innen den frist som fremgår av borettslagets vedtekter. Generalforsamlingen kan ikke behandle endringsforslag som ikke er nevnt i innkallingen.

Stavangerg t. 44.

1629/1946.

Tåningshus.

N.D. 1620/46.

BYGNINGSSJEFEN OSLO

Anmeldelse.

Duplikat sendt brannvesenet.

lo. bl. tegn.

Ekspedisjons-Dokument

angående Våningshus.

på matr.-nr. ~~20 Bjølsengata~~. Nytt nr. 44 Stavangergata

Innlevert 21.9.46. Attestert

Oversendes hr. oppmålingssjefen til erklæring angående grunnens matr.-nr. grenser og naboforhold, hr. reguleringssjefen til erklæring angående reguleringsbestemmelser, påhvilende servitutter m. v. samt avgivelse av de i § 134 omhandlede bestemmelser, kfr. § 48, ~~samt vann- og kloakkvesenet, til avgivelse av de i § 60 omhandlede bestemmelser.~~

Oslo den 23.9.46.

Einar Nordling

OPPMÅLINGSSJEFEN OSLO 24/9-46

ÅM/AH.

Nr. 20 Bjölsengata.

Bygningssjefens eksp. av 23.9.1946.

Sendes herr reguleringssjefen.

Grensene for nr. 20 Bjölsengata er på bl. 1 vist med grönne linjer. Kartforretning må holdes over den del av eiendommen som skal bebygges.

Oslo oppmålingsvesen, den 24. september 1946.

Reg. Chefen jr nr. ....

mott. 25. Sep 1946

Asm. Mag

GL/NR.

Bjölsengata 20.

Våningshus.

Oppm.sj. eksp. av 24/9-46.

Sendes herr bygningssjefen.

Regulerings- og byggelinjer er tegnet inn på situasjonsplanen bl. 1 med rödt.

Stavangergata er regulert 20,0 m bred med byggelinje 5,0 m trukket tilbake på sydöstsiden.

Gatas regulerte höyde i skjæringspunktet med Bergensgatas midtlinje er kote 91,60. Herfra faller den etter midtlinjen mot sydvest til kote 91,40 i skjæringspunktet med sporveislinjenes midtlinje. Fra dette punkt faller den videre mot sydvest med 1: 138.

Fortaustigningen er 12 cm.

Gata inn til Grefsen - Bestum banen er regulert 10,0 m bred med byggelinje 7,5 m trukket tilbake på begge sider.

Over eiendommen er regulert indre byggelinjer som vist på situasjonsplanen.

Byggehöyden for det anmeldte bygg er i samsvar med den bebyggelsesplan som ble vedtatt 6/8-46, som også forutsetter at blokkene langs gata inn til jernbanen og mot Lisa Kristoffersens plass legges en del höyere enn gata på grunn av terrengformasjonene. Da blokken langs Stavangergata og delevis mot Lisa Kristoffersens plass skal ha samme gesimshöyde som den övrige bebyggelse, vil byggehöyden her bli 6 etasjer.

For ströket gjelder byplanvedtekt 181, stadfestet av innenriksdepartementet 4/6-1942.

Oslo reguleringsvesen den 27. september 1946.

30 SEP 1946

1620/46.

W. Fröshaug

Sendes
OSLO HELSERÅD til uttalelse ~~i anl. bl.~~ .....

.....

Oslo, bygningssjefens kontor den, 30/9 — 1946

Einar Norling

SB/MH.

Ad: Bjölsengt. 20.

Sendes herr bygningssjefen.

Anmeldelsen anbefales etter bygningslovens bestemmelser og forskrifter og vedtatt reguleringsplan.

Rom med lysflate mere enn 1/8 må få dobbelte vinduer. Balkongdörer må være dobbelte. Den sydvestre flöy,(helst hele bygget) bör forsynes med heis. Gjeldende regler for innredning av bad og w.c.-rom må fölges, se vedlagte meddelelse.

Gjeldende regler for nedkastsjakter etc. må fölges. Nedkastsjaktene må derfor plasseres på innervegg (punkt 7).

"Alkover" må ha minste bredde 2,00 m. Det må være særskilt bod for brendsel for hver leilighet. Gjeldende regler for ventilasjon må fölges. Bodene må ha stengbare avtrekksventiler.

Butikkenes bruk må meldes. De må ha avtrekk til særskilt pipe. Golvene må isoleres og ha ventilert luftrom under.

Rom for sykler og barnevogner må gjöres större.

Loftsplan kan ikke ses innsendt.

Oslo helseråd, den 12. oktober 1946.
Etter fullmakt.

Ing. mo. 17 OKT. 1946

J. Nissen.

Bl. a. tranmvisens bekreftelse.

Godkjent

Nordre DISTRIKT

til innstilling.

~~til uttalelse i anl. bl.~~ .....

.....

Oslo, bygningssjefens kontor den, 18/10 — 1946

Einar Norling

2o Bjölsengt.
J.nr.1625/46. A.

Fasaderådet har i möte 23/10-1946 besluttet:

"Anbefales godkjent".

Oslo, bygningssjefens kontor, den 24. oktober 1946.

Einar Norling

13 C 12/17
" 18/23

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

KOPI

A. Stenberg & Søn Entreprenør AS
Geitemyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 23 JAN 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 2002006572 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Gunn Flovik Espeland	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 44I	Eiendom:	222/182
Tiltakshaver:	Bussførernes borettslag v/Audun Klarholm Nilsen	Adresse:	Stavangergata 44, 0467 OSLO
Søker:	A.Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

TILLATELSE TIL TILTAK OVER DISK

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93e.

Søknaden omfatter rehabilitering av 40 bad.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 godkjennes søknaden mottatt Plan- og bygningsetaten 23.01.02, vedlagt tegninger nr.1, 2 og 3, kontrollplaner for prosjektering og utførelse, og for øvrig på de vilkår som nevnt under.

I medhold av plan- og bygningslovens § 94.3 fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.
Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse. En slik klage kan føre til at avgjørelsen blir omgjort. Bygningsmyndighetene er ikke ansvarlig for tap som tiltakshaver måtte lide ved en slik omgjøring.

Søknaden:
Søknaden omfatter rehabilitering av 40 bad og utskifting av røranlegg i kjeller, 1.etasje, 2.etasje, 3.etasje, 4.etasje og 5.etasje.

Kontrollplan for prosjektering:
Kontrollplan for prosjektering er godkjent.

Plan- og bygningsetaten
Byggestart
Seksjon byggesøknad

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Kontrollplan for utførelse:
Kontrollplan for utførelse er godkjent.

Avfallsplan:
Avfallsplan er godkjent.

Varsel om forurensningsgebyr:
Dersom avfall fra byggetiltaket behandles i strid med godkjent plan for avfallshåndtering, kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens § 73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd med avfallshåndtering i strid med bestemmelsene.

Ansvarlige foretak
Ansvarlige foretak for utførelsen og kontroll av utførelsen er godkjent i samsvar med kontrollplan og søknader om ansvarsrett og vedlegges søknaden.

Kontroll av utførelse
Ansvarlige kontrollforetak er ansvarlig for at kontrollen blir gjennomført og dokumentert slik som fastsatt i kontrollplanen og tildelt ansvarsrett. Avvik skal registreres, begrunnes og om nødvendig skal det gjennomføres omprosjektering. Er det flere ansvarlige kontrollerende skal samordner sammenstille kontrolldokumentasjonen.

Ferdigstillelse
Når arbeidet er ferdig skal samordner/utførende skriftlig anmode om brukstillatelse eller ferdigattest på eget skjema (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Byggeplassmappe
Denne tillatelse sammen med godkjente tegninger, kontrollplaner og ansvarsrettskjemaer skal alltid være tilstede på byggeplassen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Seksjon Byggkontroll

Per-Arne Horne
Seksjonsleder

Gunn Flovik Espeland
Saksbehandler

Vedlegg:
Orientering om klageadgang
Kontrollplan for prosjektering
Innlevert kontrollerklæring over prosjektering
Kontrollplan for utførelse
Godkjent avfallsplan
Godkjente søknader om ansvarsrett
Skjema for kontrollerklæring, NBR blankett nr. 5149
Skjema for anmodning om ferdigattest, NBR blankett nr. 5167

Kopi til: Tiltakshaver

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

A. Stenberg & Søn AS
Geitmyrsveien 52 B
0455 OSLO

Dato: 18 JUNI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200200657-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Kibsgaard | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 44B	Eiendom:	222/182/0/0
Tiltakshaver:	Bussførernes borettslag v/Audun Klarholm Nilsen	Adresse:	Stavangergata 44, 0467 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

GODKJENNING AV ENDRINGSMELDING - AVFALLSPLAN

Plan- og bygningsetaten viser til brev fra A. Stenberg & Søn AS datert 30.05.02 og godkjent avfallsplan med vedtak datert 22.01.02 (saksnr 200200630). Endringsmeldingen er registrert og godkjent.

Plan- og bygningsetaten har registrert endring i forhold til godkjent avfallsplan. Endringene er som følgende;

- Mengde tyngre bygningsmaterialer økes til 20 tonn
- Fraksjonen emballasje utgår
- Ny fraksjon rent trevirke settes til 1 tonn
- Mengde restavfall økes til 9 tonn

Vedtak:
Endringsmelding datert 30.05.02 godkjennes. Øvrige vilkår gitt i vedtak av 22.01.02 (saksnr 200200630) gjelder.

Vedtaket kan påklages. En slik klage skal sendes Plan- og bygningsetaten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Plan- og bygningsetaten vil oversende klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Louise Fredriksen
Avd.ing. II

Anne Kibsgaard
saksbehandler

Kopi til: Bussførernes borettslag, Stavangergata 44, 0467 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Indre by

Bussførernes borettslag
stavangergt. 44 A-D
0467 OSLO

Dato: 15 JULI 2002

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200200657-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Louise Fredriksen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 44B	Eiendom:	222/182/0/0
Tiltakshaver:	Bussførernes borettslag v/Audun Klarholm Nilsen	Adresse:	Stavangergata 44, 0467 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner

GODKJENNING AV SLUTTRAPPORT

Plan- og bygningsetaten viser til vedtak om godkjenning av avfallsplan datert 22.10.02 og godkjenning av endringer datert 18.06.02 Innsendt sluttrapport datert 26.06.02 er behandlet i henhold til nevnte vedtak og godkjennes.

Plan- og bygningsetaten behandler denne saken etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om kommunal styring av produksjonsavfall vedtatt i Oslo bystyre 28.11.94 med endringer av 15.11.95.

Sluttrapporten skal dokumentere at betingelsene i vedtak om godkjenning av avfallsplan er overholdt. Det skal komme frem hvorvidt avfallshåndteringen er i overensstemmelse med vedtaket. Vesentlige avvik må dokumenteres.

Ved behandling av sluttrapport for avfallshåndtering er følgende forhold vurdert:
- Total avfallsmengde
- Sorteringsgrad: andel restavfall fra byggeplass
- Antall sorterte fraksjoner, jfr godkjent avfallsplan
- Behandlingsmåte: godkjente avfallsanlegg
- Godkjent transportør

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 22 66 22 66 Bankgiro: 6003.05.58920
Avdeling Indre by Trondheimsveien 5 22 66 20 20
Seksjon byggesøknad 0560 OSLO Telefaks: 22 66 25 65 Org.nr.: 971 040 823
epost: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Vedtak :
Sluttrapport datert 26.06.02 godkjennes.

Vedtaket kan påklages. En slik klage skal sendes Plan- og bygningsetaten innen 3 uker fra vedtaket er mottatt. Plan- og bygningsetaten vil oversende klagen til Fylkesmannen i Oslo og Akershus for endelig vedtak.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by
Seksjon byggesøknad

Turid Bye
Spes.ing

Louise Fredriksen
saksbehandler

Kopi til: A. Stenberg & Søn Entreprenør as, geitmyrsveien 52b, 0455 Oslo

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Byggestart

Bussførernes borettslag
v/Audun Klarholm Nilsen
Stavangergata 44
0467 OSLO

Dato: 15 JULI 2002

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200200657-8 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Leif O. Solheim	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 44B	Eiendom:	222/182/0/0
Tiltakshaver:	Bussførernes borettslag v/Audun Klarholm Nilsen	Adresse:	Stavangergata 44, 0467 OSLO
Søker:	A. Stenberg & Søn Entreprenør AS	Adresse:	Geitemyrsveien 52 B, 0455 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reprasjon av bygningstekniske installasjoner (rehabilitering av våtrom)

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Øyvind Nesbakken
Avdelingsingeniør

Leif O. Solheim
saksbehandler

Kopi til: A. Stenberg & Søn Entreprenør A.S, Geitmyrsveien 52 B, 0455 Oslo

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ØS KONSULT AS
Tverråsen 44
1397 NESØYA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 05.10.2021
	202113436 - 5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Mathias Kvist Høiseth	

Adresse:	STAVANGERGATA 44C	Eiendom:	222/182/0/0
Tiltakshaver:	Daniel Windelstad	Søker:	ØS KONSULT AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Vesentlig endring/reparasjon

Ferdigattest - Stavangergata 44 C

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for fjerning av bærevegg, mottatt 30.09.2021.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 202113436			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan		25.08.2021	1/6

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider.

Vennlig hilsen

Mathias Kvist Høiseth - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

Kopi til:
Daniel Windelstad, Stavangergata 44 C, 0467 OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Bygg Element AS
PB. 20
2005 RÆLINGEN
atle@byggelement.no

Dato: 26032008

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200608030-6 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Sissel Haugen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 44	Eiendom:	222/182
Tiltakshaver:	Sameiet Stavangergata 44 v/Terje Haugli	Adresse:	Stavangergata 44A, 0467 OSLO
Søker:	Bygg Element AS	Adresse:	PB. 20, 2005 RÆLINGEN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STAVANGERGATA 44

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

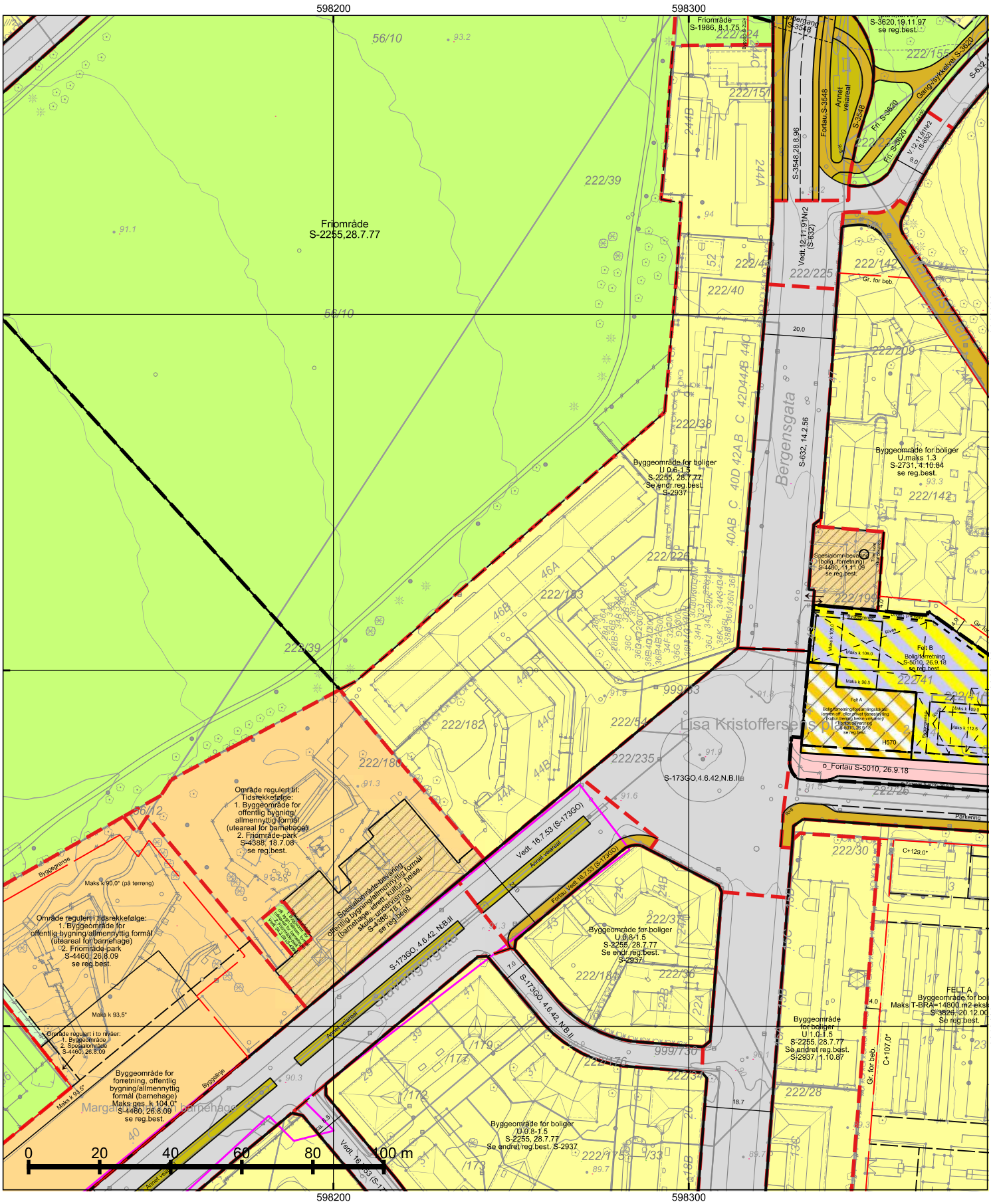
Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Mari Helene Slagsvold - Enhetsleder

Kopi til:
Sameiet Stavangergata 44 v/Terje Haugli, Stavangergata 44A, 0467 OSLO, terje.haugli@telenor.no



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2022
Bruker: tas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 224470/ 86444395
Adresse: STAVANGERGATA 46A
Gnr/Bnr: 222/183
Deres ref.: 19738 / WM120_41_3005079
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

40 - Friområde/park
110 - Bolig m.tilh. anlegg
149 - Offentlig/allmennyttig
310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
330 - Parkering/utfartsparkering
613 - Parkbelte i industristrøk

1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
1801 - Bolig/forretning
2011 - Kjøreveg
2012 - Fortau
3040 - Friområde

664 - Spesialområde bevaring blandet
669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

RbBevaringGrense

RpBestemmelseGrense

RpAngittHensynSone

RpAngittHensynGrense

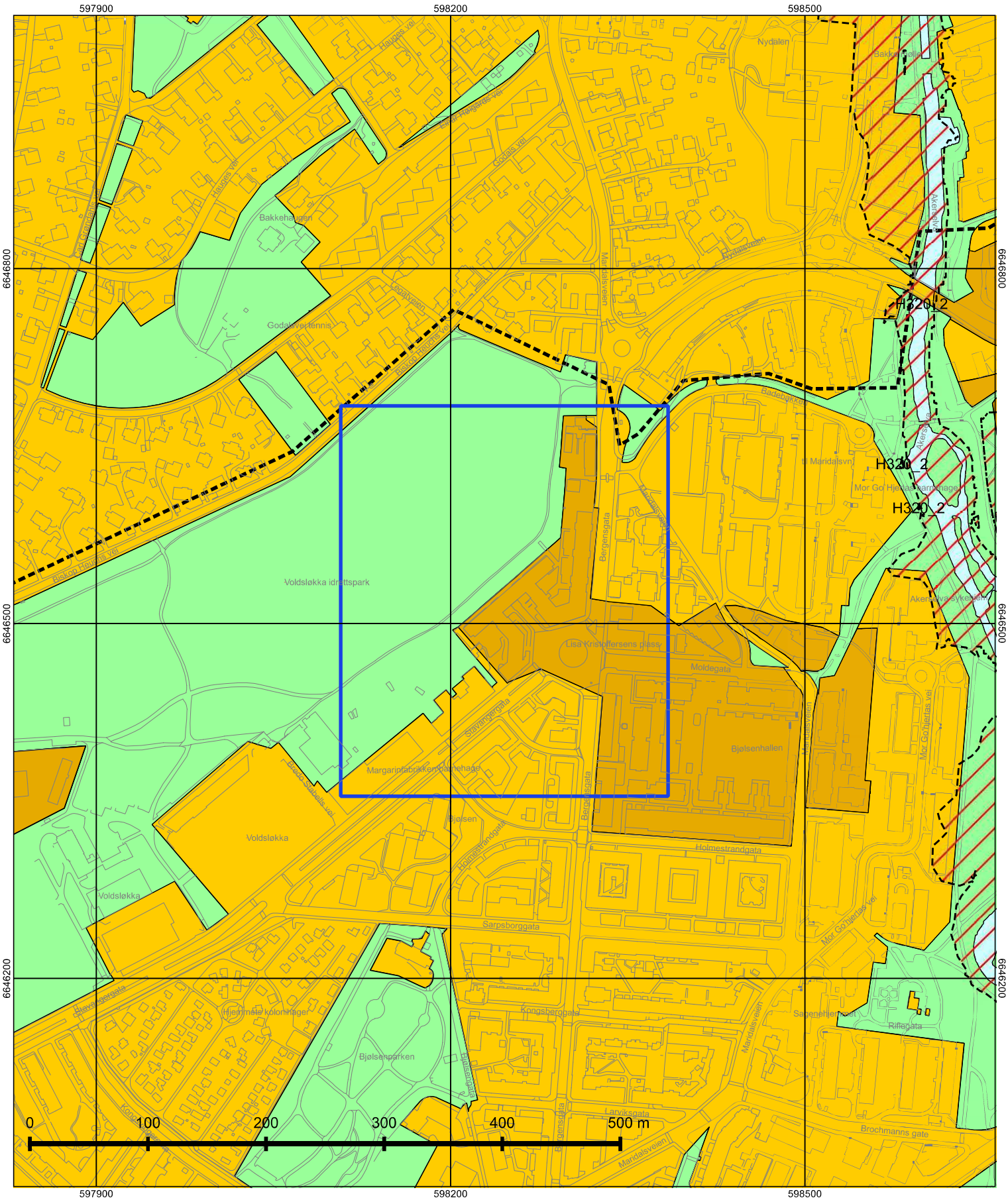
311 - Annet veiareal
312 - Fortau
317 - Offentlig gang-/sykkelvei
324 - Veigrunn under bru
913 - Formålavgrensning
925 - Gesimslinje
930 - Reguleringslinje
932 - Regulert kant kjørebane
Formålgrense

Foreløpig plan
Plangrense (gammel lov)
Plangrense (ny lov)

RpRegulertHøyde

Grense for bebyggelse
Byggegrense
Beregnet senterlinje veg
Byggegrense
Bebyggelse som forutsettes fjernet
Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

Inn-/utkjøring
Eksisterende tre som skal bevares



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 23.02.2022
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 224470/86444395
Deres ref.: 19738 /

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



Stavangergata 44C

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km	
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	13 min 1 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	13 min 1 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 1 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km	
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.8 km	
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km	

BARNEHAGER

Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ... 182 barn	2 min 0.2 km	
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	4 min 0.3 km	
Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bjølsen	1 min
Rema 1000 Bjølsen	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

Torgbygget	12 min
Vitusapotek Bjølsen	3 min
Torgbygget Vinmonopol	12 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Voldsløkka idrettsanlegg	6 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	8 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

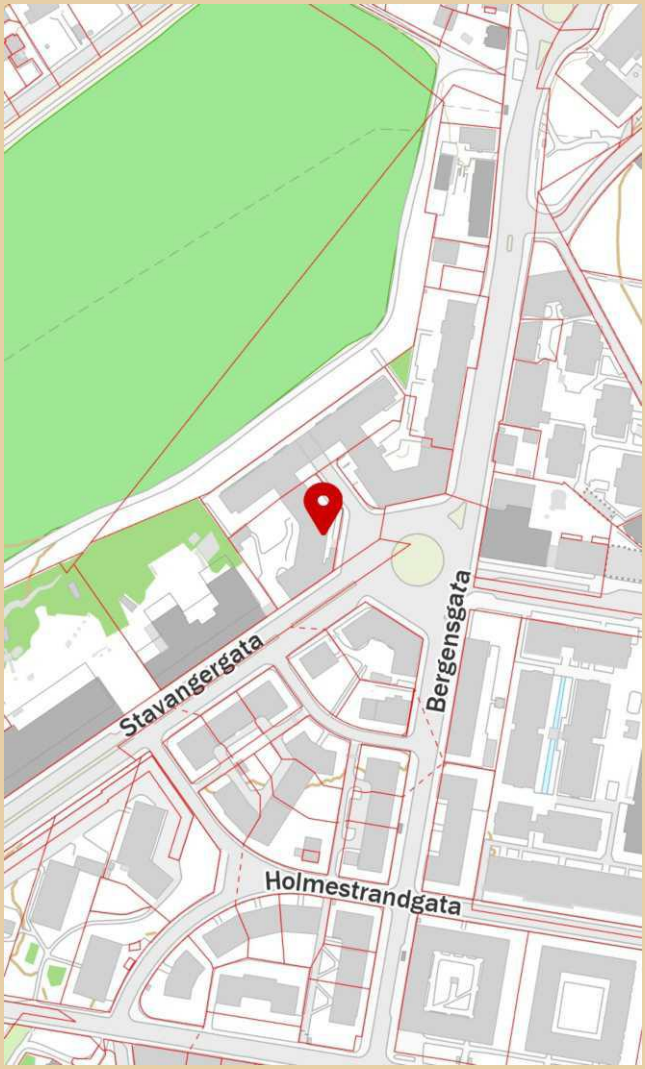
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

S-2255

Saken gjelder: Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262
Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Vedtaksdato: 28.07.1977

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V011002, V030806N2, V030993, V060597, V070492, V080285, V080384, V080610, V100495, V110396, V120105, V120297, V121010, V130679, V131284, V150596, V150796, V151100, V160184, V160895, V161001, V170887, V181209N2, V190192, V190482, V190482N2, V190902, V200905N2, V201089, V220380, V221096, V231095, V231296, V240993, V270398, V280186, V280885, V290689, V290894, V300187, V300589, V301006N3, V301288, V310184, V311002, V311090, 1491, 15081, 15189, 16386, 16578, 17490, 19106, 20090, 20183, 20483, 21884, 2306, 23383, 2390, 24385, 2490, 26394, 28490, 2901, 3338, 33390, 3483, 36982, 37684, 39183, 41871, 43392, 5290, 5984, 6182, 6382, 8786, 8886, 9993

Saken består av 3 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo
Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

S-2255, 28.7.77 (SE ENDR.§7, S-2937)

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL ENDRET REGULERINGSPLAN FOR OSLO SENTRUM OG INDRE SONE I OSLO KOMMUNE.

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. Oktober 1977 i medhold av par 28,1, jfr. par 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet.

Ny paragraf ble vedtatt av Oslo bystyre 1.10.1987, S-2937.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Innenfor denne begrensningslinjen skal arealene nyttes som vist på planen.

§ 2. Tidligere stadfestede reguleringsplaner for trafikkområde opprettholdes i den utstrekning de er vist på planen. Videre opprettholdes tidligere stadfestede reguleringer for felles areal for flere eiendommer.

§ 3. Før byggetillatelse kan gis, skal det foreligge detaljert bebyggelsesplan for vedkommende eiendom. Etter bygningsrådets bestemmelse i det enkelte tilfelle kan bebyggelsen tillates oppført i inntil 5 etasjer.

§ 4. I områder regulert til blanding av bolig/kontor/forretning skal det ved nybygging innpasses flest mulig boliger, minimum det antall boliger som fantes pr. 1.1.73. Bruksendring av eksisterende bolig tillates ikke.

Hvor det er regulert til blanding av forretning/kontor eller bolig/forretning/kontor, skal det søkes innpasset forretninger i 1.etasje mot gate. Bruksendring av eksisterende forretning i 1.etasje mot gate kan kun tillates i særlige tilfelle.

§ 5. I denne planen betyr utnyttelsesgrad (U) det samlede brutto gulvareal for et avgrenset område (inkludert garasjeanlegg over terreng) dividert med brutto grunnareal for byggeområdene innenfor området. Brutto grunnareal kan regnes inntil midten av tilgrensende trafikkområde/friområde og maksimum 10 meter. Hvor det er større brutto etasjehøyde enn 3 meter regnes utnyttelsesgraden etter en teoretisk etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Reguleringsplaner innenfor planområdet som er stadfestet i tidsrommet mellom 4.9.1974 og stadfestelse av nærværende plan, skal gjelde foran denne plan.

S-2937, 01.10.87 (se tidl. S-2255)

FORSLAG TIL ENDREDE REGULSERINGSBESTEMMELSER (NY PARAGRAF 7) FOR SENTRUM OG INDRE SONE (SONEPLANEN).

Miljøverndepartementet har i brev av 28. juli 1977 og 19. oktober 1977 i medhold av paragraf 28,1,jfr. paragraf 27 i bygningslov av 18. juni 1965 stadfestet Oslo kommunestyres vedtak av 29. april 1976 om bestemmelser i tilknytning til reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, med noen endringer foretatt av departementet, S-2255.

Pgf. 7. I denne reguleringsplan er det ikke tatt stilling til bevaringsspørsmålet.

Før prosjektering tar til, anbefales byggherrer og forslagsstillere å kontakte berørte kommunale myndigheter for å bringe klarhet i eventuelle bevaringsinteresser.

Når behandling av bebyggelsesplan eller søknad om rive- eller byggetillatelse tar til, og eksisterende bebyggelse forutsettes revet, skal bevaringsspørsmålet alltid vurderes.

Stavangergata 44C

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	13 min 1 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 ... 281 elever, 17 klasser	13 min 1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.8 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km

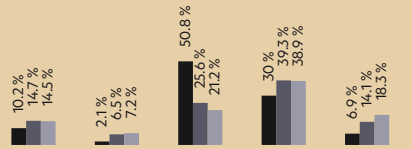
BARNEHAGER

Margarinfabrikken bhg Gamlebygget (... 182 barn	2 min 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maristova ... 12 barn	4 min 0.3 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bjølsen	1 min
Rema 1000 Bjølsen	2 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Bra 68/100

Naboskapet
Høflige 61/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Voldsløkka idrettsanlegg	6 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	8 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

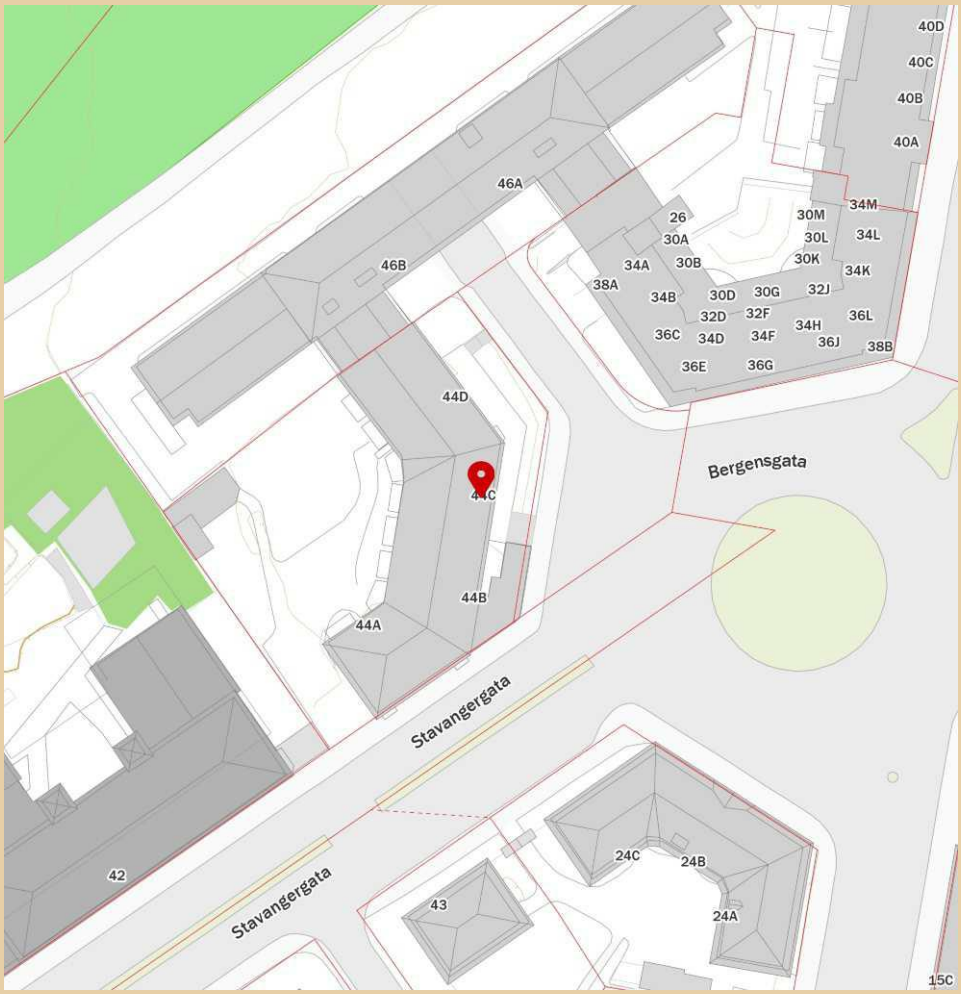
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Stavangergata 44C

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	7 min 0.6 km	
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 532 elever, 25 klasser	13 min 1 km	
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9... 281 elever, 17 klasser	13 min 1 km	
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km	
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	12 min 0.9 km	
Nydalen videregående skole 960 elever	12 min 1 km	
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	7 min 2.8 km	

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km	
Nydalen Linje 4, 5	11 min 0.8 km	
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km	
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	21 min 1.7 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4.3 km	

BARNEHAGER

Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ... 182 barn	2 min 0.2 km	
Montesorribhg. Solsikken Maristova... 12 barn	4 min 0.3 km	
Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	4 min 0.4 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Bjølsen	1 min
Rema 1000 Bjølsen	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

Torgbygget	12 min
Vitusapotek Bjølsen	3 min
Torgbygget Vinmonopol	12 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Voldsløkka idrettsanlegg	6 min
Fitnesspoint Nydalen	8 min
CrossFit Oslo	8 min

«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

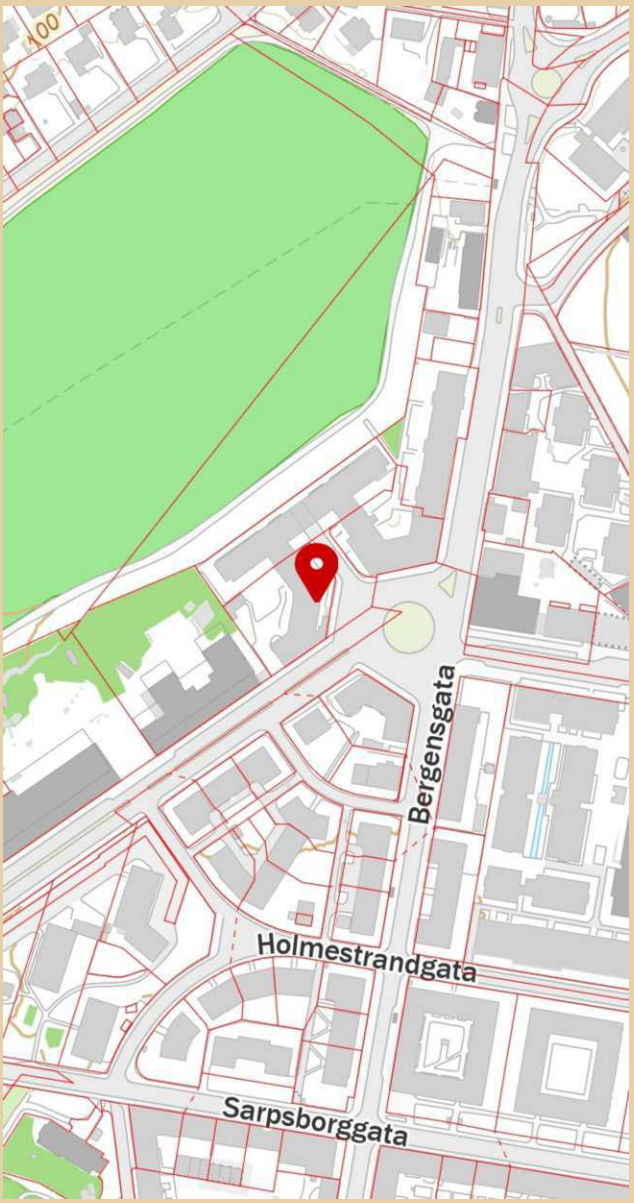
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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:
Stavangergata 44 C, 0467 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 182, andelsnr. 38 i BUSSFØRERNES BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260050

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Kristoffer M. Zaar Abrahamsen

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 911 57 177

E-post: kristoffer.zaar@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.
