PRIVATMEGLEREN
HORISONT

STAVANGERGATA 33

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155251031

Selger 1 navn
Øystein Ask

Gateadresse
Stavangergata 33

Poststed	Postnr
OSLO	0467

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2017

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 8

Antall måneder: 2

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251031

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Rutinemessig Eltilsyn 2023

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251031

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse

Som nevnt i rapport fra takstmann er det ikke sluk på badet. Dusjkabinett er installert med avløp direkte inn til rør. Borettslagets styre har påpekt at dette kan være i strid med nyere forskrifter for våtrom (TEK 17). Tidligere takstmann beskrev løsningen som "god og sikker". Denne informasjonen ble oversendt Styret 01.02.2023, hvorav jeg siden ikke har hørt mer om dette.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155251031

Tilleggskommentar

Det var en vannlekasje fra leiligheten over i mai 2021 hvor det rant noe vann gjennom taket i kjøkkenet grunnet oppussing i leiligheten over. Gjensidige Forsikring fant ingen skader ved befaring og det ble betalt en erstatning på NOK 24 356 i stedet for å gjøre utskiftninger av takplater. Takstmann ble informert om dette ved gjennomgang av leiligheten. Har ikke sett noen tegn på fukt/skader siden den gang.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155251031

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Øystein Ask	22a7f2bd540e592da9c88 8f8cd490c52659cc4b9	19.08.2025 15:15:21 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155251031

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

Tilstandsrapport

En del av Norske Boligrapporter

Stavangergata 33, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 174

Andelsnummer 65

Sum areal alle bygg: BRA: 47 m² BRA-i: 38 m²



Befaringsdato: 13.08.2025 **Rapportdato:** 22.08.2025 **Oppdragsnr.:** 22424-1129 **Referansenummer:** UT2113

Foretak: BOLIGKONSULT AS **Vår ref:**

En del av Norske Boligrapporter

NITO

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.

Boligkonsult AS

Boligkonsult AS utfører de fleste typer takseringstjenester i Oslo og omegn. Vi er bygningssakkyndige med bred bransjeerfaring. Alle våre sakkyndige er utdannede fagskoleingeniører, og har over en årrekke tilegnet seg kunnskaper fra enkle oppussingsprosjekter, til større bolig- og industribygg.
Bedriften er medlem av NITO som et stempel på seriøsitet.

En del av Norske Boligrapporter

Rapportansvarlig

Martin Sjønnesen

Martin Sjønnesen
Uavhengig Takstingeniør
post@bolig-konsult.no
948 21 574

En del av Norske Boligrapporter

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.

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.

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

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.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Les hele rapporten for å forstå resultatene fra undersøkelsene av bygningsdelene. Rapporten viser hva som omfattes av oppdraget – ikke alle forhold ved boligen dekkes. Se forutsetningene for mer info om omfang og avgrensninger.

Boligen var møblert og innredet under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet, så eventuelle avvik bak disse er ikke nødvendigvis avdekket.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1926

UTVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Grunnmur i tegl/naturstein.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Felles bygningsdeler:
- Etasjeskiller i murverk/tre.
- Trapper i betong/mur.
- Dørcalling.

Overflater har imidlertid en del slitasje enkelte steder, som kan kreve tiltak ved eventuell utbedring. Vurder dette under visning.

Det er lagt merke til skjevheter i gulvene. Disse er visuelt registrert uten eksakte målinger, da det ikke inngår i oppdraget. Dette er ikke uvanlig i eldre bygninger, men kan gjøre at gulvet føles skjevt, påvirke møblering eller bruk, og avretting kan være nødvendig før legging av nye gulvtyper. Hvis rette gulv er viktig for deg, vurder dette nøye på visning. Ved planlagt oppussing, be en fagperson undersøke omfang og kostnader.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Oppvarming:
- Boligen har elektrisk oppvarming.
- Varmekabler i bad.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

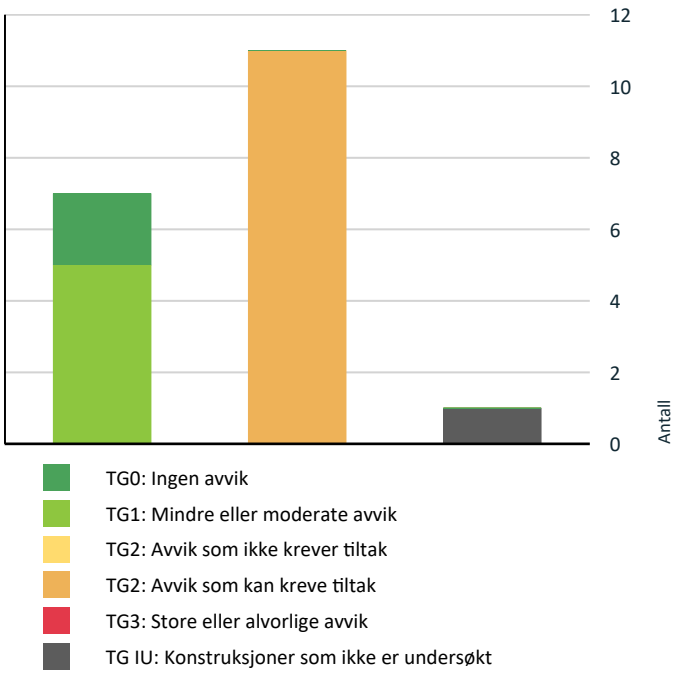
Boligbygg med flere boenheter

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

Opprinnelig var kjøkken og stue avgrenset med vegg samt enkelte plassbygde skap/kott, men i dag er det åpen stue -/kjøkkenløsning.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- 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

Innvendig > Pipe og ildsted	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Dører	Gå til side
Innvendig > Overflater	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1926

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med isolerglass.
Alder: Produsert i 2018.

Vinduer er undersøkt ved stikkprøver.
Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av vinduer må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

TG 2 Dører

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør.
Alder: Entrédøren er uten datomerking, men fremstår noe nyere.

Det er sett etter punkterte glass, men merk at dette kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.
Jevnlig justering av dører må påregnes grunnet klimavariasjoner, slitasje og naturlige bevegelser i bygget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det ble registrert dør som tar i karmen. Dette kan gi økt slitasje over tid og gjøre døren hard å åpne eller lukke. Justeringer anbefales.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Gulv: Parkett og belegg.
Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
Himling: Malte overflater og takplater.

Himlingshøyde:
Ca. 2,60 meter, målt i stue.

Tilstand, slitasje og utseende er i stor grad subjektivt, og interessenter oppfordres til å gjøre egne vurderinger ved visning.

Horisontalmålinger av gulv og oppføring av konkrete avvik inngår ikke i dette oppdraget.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Overflater har generelt over slitte overflater, inkludert noen bruksmerker og hakk i gulvet.

TG IU Pipe og ildsted

Pipe:
Type: Teglsteinspipe.

Ildsted:
Type: Peisovn med glassdør i stuen.

Pipe og ildsted er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten.
Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Tilstandsrapport

TG 2 Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Det er registrert at dør tar i karmen, og er av eldre dato.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales. Vedlikehold etter behov.

VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2007.

Merk at det ikke er registrert sluk i rommet, men siden det er plassert dusjkabinett og servant, vurderes rommet i denne rapporten som et bad, og herunder et våtrom.
Sensor for automatisk vannstopper under servantmøbel.

Badet har nådd en alder der konstruksjonene svekkes av alder og bruk, noe som øker risikoen for fuktproblematikk. Jevnlig overvåking anbefales, og en totaloppussing med nytt vanntett sjikt vil være nødvendig på sikt. Nøyaktig når dette må gjøres, er vanskelig å fastslå og avhenger av videre bruk, vedlikehold og tegn på svekkelse.

Dokumentasjon:
Det foreligger ikke dokumentasjon, og undersøkelsen baseres på det som er synlig i rommet.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.
Himling: Spiler.

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert bom i fliser (hulrom mellom flis og fliselim).
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel manglende vedheft til underlaget, bevegelser i underlaget, temperaturendringer eller fuktbelastninger. Bom kan øke muligheten for sprekker eller at flisene eventuelt løsner.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

Tilstandsrapport

Banketest:
Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Riss er observert i flisefuger.
Dette kan skyldes flere årsaker, for eksempel bevegelser i underlaget, dårlig håndverk, normal slitasje, temperaturendringer eller fuktskader. Årsaken er ikke fastslått, og regelmessig oppfølging anbefales for å overvåke utviklingen.

- Det er registrert svertesopp på fuger.
Soppen bør fjernes ved grundig vask eller utskifting av fugemasse avhengig av hvor dypt den sitter.

- Konstruksjonen har passert halvparten av forventet levetid og har bruksslitasje.
Alder og bruksslitasje kan øke behov for vedlikehold og tiltak.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Membran: Kan ikke konstateres.
Alder: Ifølge eier fra 2007.
Tilgjengelighet (sluk): Ikke registrert sluk i rommet.

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Membranen kan ikke konstateres visuelt, og det foreligger ikke dokumentasjon som etter vurderingskriterier i NS3600 gir TG 2.

- Membranen har passert halvparten av forventet levetid.
Når membranen eldes, svekkes den gradvis og kan utvikle mindre utettheter som slipper fukt ned i konstruksjonen. Hvor raskt dette skjer avhenger av kvalitet, utførelse og bruk, og regelmessig tilsyn er viktig. En full oppgradering med nytt tettesjikt må påregnes på sikt, selv om det er vanskelig å si nøyaktig når.

- Det er mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer.
Dette kan øke muligheten for at fukt trenger inn i konstruksjonen om gjennomføringer utsettes for fukt.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Skap med glatte fronter. Speil over servant.
Sanitærutstyr: Servant veggfestet klosett og dusjkabinett.

Undersøkelsen er i hovedsak visuell uten full funksjonstesting.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Badet er bygget før krav om drensspalte ved innebygde sisterner.
Uten visuell lekkasjesikring blir eventuelle vannlekkasjer i veggen ikke umiddelbart synlige.

Dusjkabinettet er koblet direkte på et avløp.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon med ventil over spilehimling.
Tilluft: Luftespalte under dør for lufttilførsel.

Tilstandsrapport

Avtrekksventil er enkelt testet med papir. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Avtrekket skjer via naturlig oppdriftsventilasjon.
Ytelsen avhenger av vær, vind og temperatur og kan periodevis bli svak. Dette kan føre til opphopning av fuktig luft. Fuktig luft øker generelt muligheten for skader i rommet og tilstøtende vegger/himlinger. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men klassifiseres som tilstandsgrad 2 (TG 2) i NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført en fuktmåling for å kontrollere om det er tegn til fuktskade i konstruksjonen på valgt punkt.

Målemetode: Det ble målt med måleapparatet Protimeter MMS3 med piggelektrode i veggens treverk, gjennom hull på minimum 73 mm.
Målested: Bak servanten.
Resultat: Ingen synlige tegn til skade ved hullet. Fuktverdi under 6 vektprosent, som regnes som normalt.

Målingen gjelder kun det undersøkte punktet og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde og oppbygning.

På grunn av manglende tilgang bak dusjsonen, ble hulltakingen med fuktmåling utført utenfor områder som normalt er mer utsatt for fuktpåvirkning. Dette kan imidlertid redusere påliteligheten av målinger og observasjoner.

Tilstandsgraden (TG):
TG 0 er gitt, da målingen og observasjonene ved hullet ikke avdekket fuktskader, i tråd med bestemmelser i NS 3600, men reflekterer ikke alder for denne vurderingen.

KJØKKEN

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum.
Alder på innredning: Ifølge eier fra 2016.
Produsent innredning: IKEA.
Integrerte hvitevarer: Platetopp, stekeovn og benkekjøleskap.

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønnsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

Innredningen har normal slitasje som innebærer noen bruksmerker, spesielt på benkeplate, men er etter en helhetsvurdering gitt TG 1.

2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator er montert, i tillegg til oppdriftsventil i kjøkken.
Tilluft: Naturlig.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rommet har kun kullfilterventilator, uten forsert avtrekk som leder luften ut.
Uten forsert avtrekk reduseres ventileringen av fuktig luft og matos, noe som kan redusere luftkvaliteten.

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Hovedstoppekran: Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Automatisk vannstopper i kjøkken og i bad uten sluk.

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er skjønnsmessig vurdert ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.

TG 2 Avløpsrør

Type rør: Synlige avløpsrør er i plast som er påkoblet eldre avløpsrør av støpejern.
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.
Stakeluke: Ukjent.
Lufting: Ukjent.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er skjønnsmessig vurdert ved tapping fra to tappesteder, uten konkrete målinger. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon med ventil i bad og kjøkken.

- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Anlegget er fra byggeåret.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Det er sett etter ventiler for tilluft og avtrekk i rom som krever det. Det er ikke utført luftmålinger eller tekniske vurderinger ved denne typen kontroll.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

- Boligen har oppdriftsventilasjon, som var vanlig ved byggeåret, men regnes som avvik fra rapportens referansenivå.
Den baseres på naturlig luftstrøm som varierer med vær og innendørs temperatur, noe som kan gi svak og ujevn luftveksling.

- Det er ikke tilfredsstillende ventiler på yttervegger i oppholdsrom.
Begrenset tilluft kan gjøre det nødvendig å åpne vinduer for ventilering.

TG 1 Varmtvannstank

Type: Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 103 liter.
Produksjonsdato: 2016.
Strømtilførsel: Fast tilkoblingspunkt.
Lekkasjesikring: Avløp fra sikkerhetsventilen, tilkoblet avløpsrør.
Plassering: Kjøkken.
Understøttelse: Parkettgulv.

Vurderingen er basert på enkle visuelle observasjoner, uten funksjonstesting eller demontering. Skjulte forhold, tilkoblinger og tekniske løsninger er ikke kontrollert. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området, og det kan derfor være forhold som ikke oppdages. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Tilstandsrapport

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Sikringsskap med automatsikringer og jordfeilbryter.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

Andre elektriske varmekilder: Varmekabler er ifølge eier lagt i baderomsgulvet.

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)?
   Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ukjent

Inntak og sikringsskap

3. 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

Generell kommentar

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er en avsluttet tilsynssak som er nyere enn fem år (2023).
Tilstandsgraden er satt da tilsynssaken er avsluttet, men graden reflekterer ikke tilstanden av anlegget.

TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Brannslukningsapparat.
Brannvarsler er montert i himling.

TG 0 er gitt da det denne kontrollen ikke avslørte avvik, i samsvar med NS 3600, men merk at graden for denne vurderingen har ingen sammenheng med utstyrets alder eller tilstand. For vurdering av slikt utstyr må en med spesialisert kompetanse engasjeres.

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

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

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

Tilstandsrapport

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

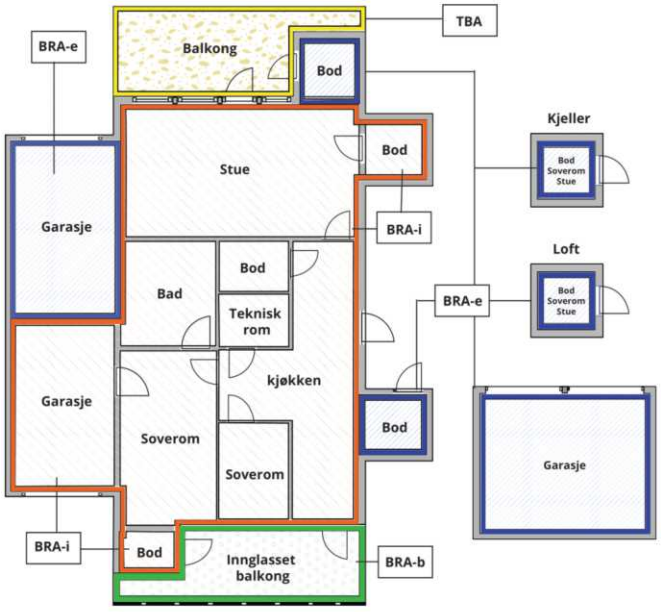
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Loft		4		4	
2. Etasje	38			38	
Kjeller		5		5	
SUM	**38**	**9**			
SUM BRA	**47**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Loft		Bod	
2. Etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.
Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.
Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.
Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Opprinnelig var kjøkken og stue avgrenset med vegg samt enkelte plassbygde skap/kott, men i dag er det åpen stue -/kjøkkenløsning.

Brannceller

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

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

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

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	38	0

Kommentar	
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.8.2025	Martin Sjønnesen	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	174		0	1072.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Festet

Adresse
Stavangergata 33

Hjemmelshaver
Oslo Kommune, Bjølsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØLSEN BORETTSLAG	954489434			Ask Øystein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
65

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

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

Tilknytning avløp

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	14.08.2025	
2	14.08.2025	
3	14.08.2025	
4	22.08.2025	
5	22.08.2025	

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.

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

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

PERSONVERN

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

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Eventuelle godkjente plantegninger er ikke kontrollert mot dagens bruk, da dette er utenfor oppdragets omfang.
Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp.

Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet

Forutsetninger

er oppgitt.
Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende eller feil informasjon fra selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra undersøkelsesplikten. Selger eller deres representant må gå gjennom rapporten og melde fra om feil eller mangler før bruk. Ved mulige problemområder anbefales det å hente inn fagfolk for videre undersøkelser og tiltak.

Anmeldelse 11 Tegninger NB 479/1924

VAND- OG REGULERINGSVESENET KRISTIANIA 832/24

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 12 b Ribbegaten, Bygn 2

Indlevert 15 mai 1924 Attesteret

KRISTIANIA 14/1923 VAND- OG KLOAKVÆSEN

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grændser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servituter m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 19 mai 1924

R.

429/1924

Y. Pettersen

Den approberte byggeplan anser jeg anvendt paa byggetegninger (snit med bygn).

Det blaat merkede grundstykke tilhører N. 22 b Bjølsengaten. De indledende skridt til grundens erhvervelse er foretat

Kria 21/5 24 Nilsgaarden

KRISTIANIA 1766/1924 VAND- OG KLOAKVÆSEN

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Havnegata 19 [illegible] 11 50 60

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Innredning bad i 2.etg.

Arbeidets sted		Løpe nr.
Stavangergaten 31		78/534

Bygningsherre

Massali Abdelaziz,
Stavangergt. 31,

Oslo 4.

Arkitekt/ansvarshavende

Tømmerm.Svein Røising,
Åsengt. 6 C,

Oslo 5.

PMB/TL
Dato

3. januar 1979

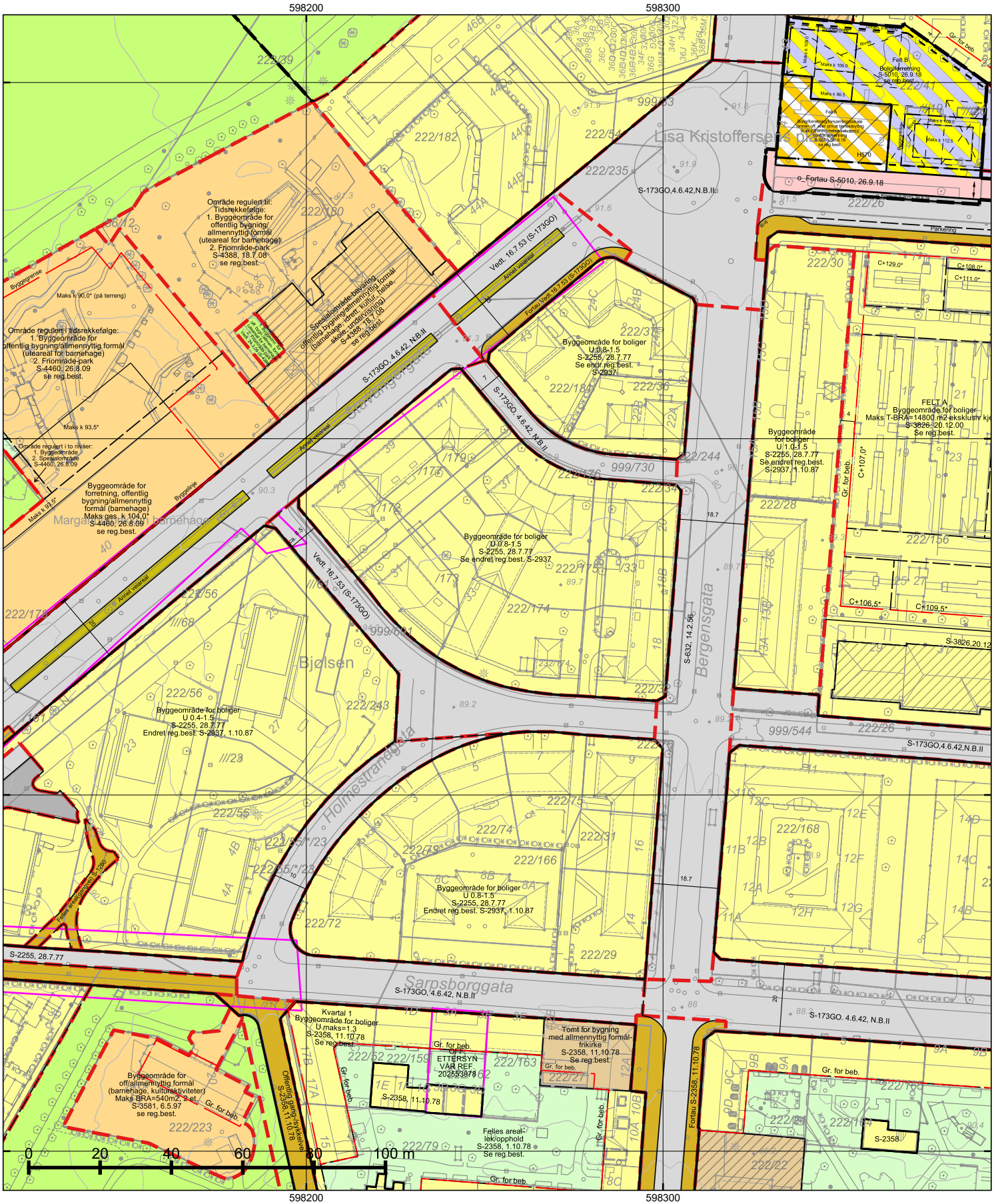
Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Per M.Berglie

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

BK C-14 ARCHYGRO



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 146445/ 86516532
Deres ref.: 19738/ KRISTOFFERA
Adresse: STAVANGERGATA 33
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/174

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 150 - Industri m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkering/utfartsparkering
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring
- Avkjørsel

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

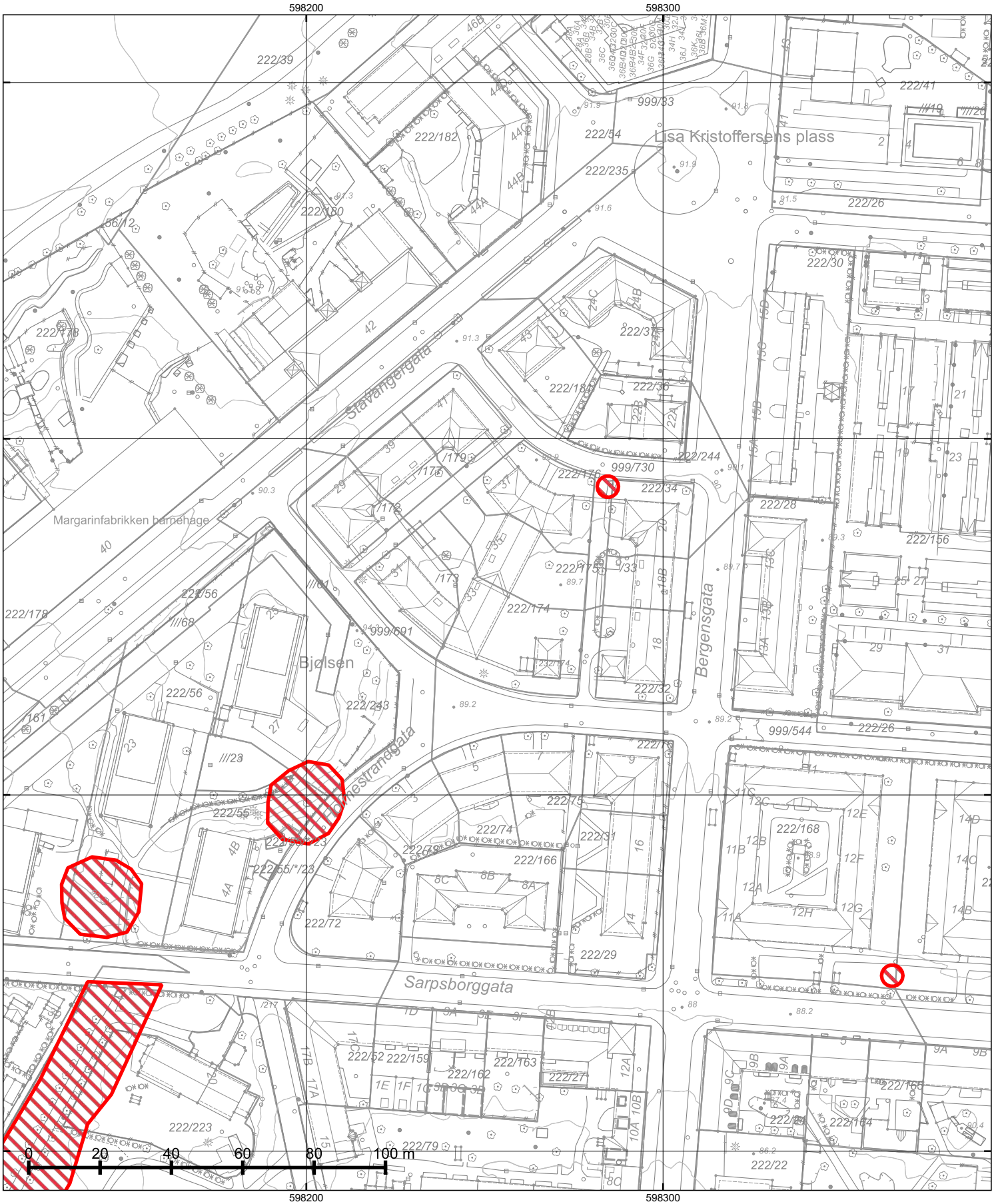
- 660 - Spesialområde bevaring bolig
- 664 - Spesialområde bevaring blandet
- 666 - Spesialområde bevaring allmennyttig
- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseGrense
- RpAngittHensynSone
- RpAngittHensynGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Formålgrense

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

- RpRegulertHøyde



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

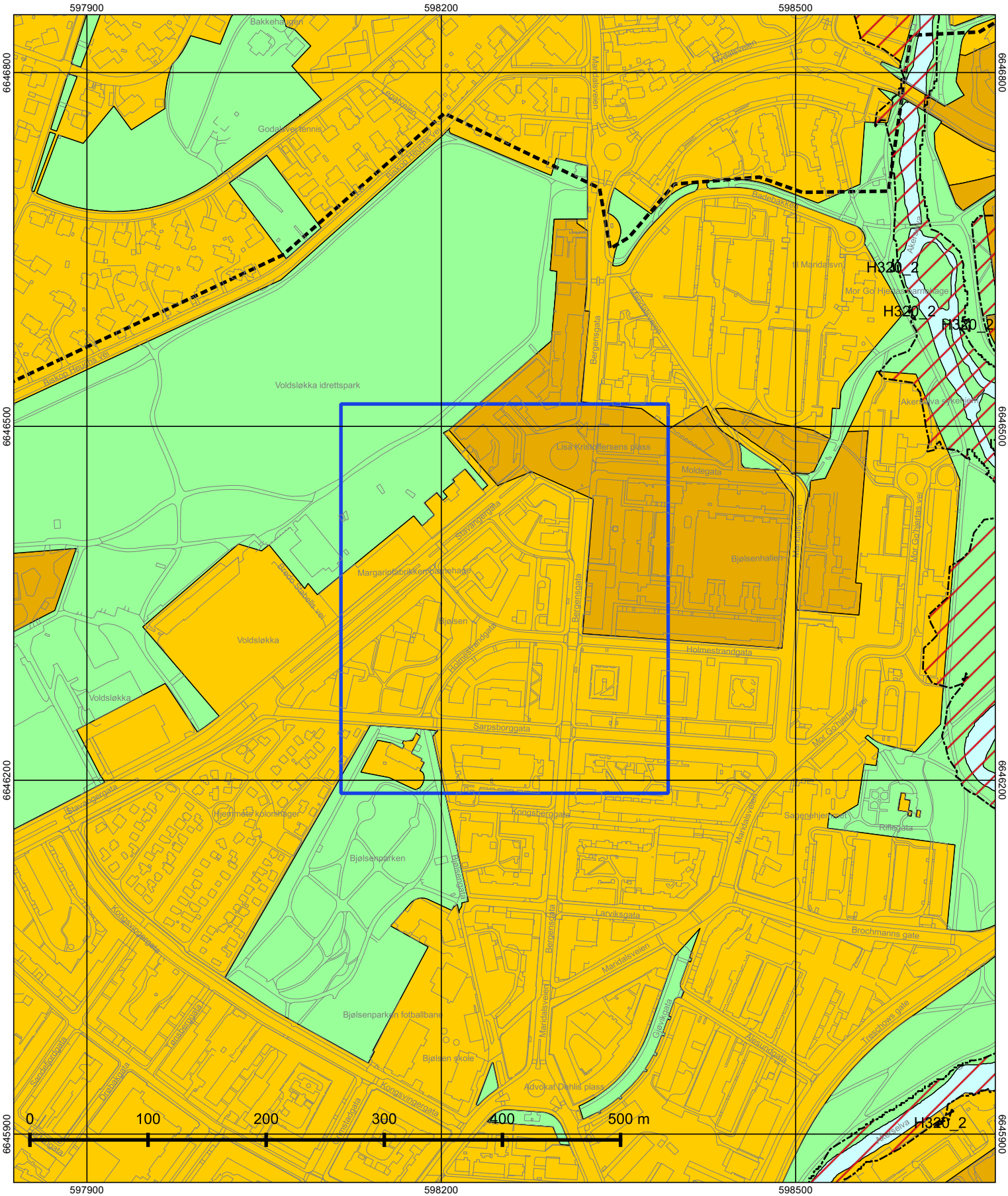
Dato: 06.08.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 146445/ 86516532
Adresse: STAVANGERGATA 33
Gnr/Bnr: 222/174
Deres ref.: 19738/ KRISTOFFERA
Kommentar:

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



Oslo

Dato: 06.08.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 146445/86516532
Deres ref.: 19738/ KRISTOFFERA

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2255

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

Vedtaksdokumenter: 197701394

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015. Se også S-2937,1.10.87 endr.reg.best.

Knytning(er) mot andre planer: V300589, V290689, V300187, V080384, 26394, 20483, 16578, 37684, 21884, V131284, V100495, 5984, 23383, 39183, 6382, 41871, 2390, V160184, V280186, V190482N2, 43392, 1491, V240993, 2490, 20090, 17490, 9993, V190482, 3483, V310184, 15081, 16386, V201089, V311090, 28490, V170887, 5290, V070492, 20883, 6182, 2901, V110396, V290894, 3338, V280885, 15189, 8886, V301288, V220380, V130679, 36982, 8786, 33390, V030993, V190192, V080285, 24385, V160895, V270398, V030806N2, V181209N2, V190902, V120105, V121010, V311002, V221096, V231095, V231296, V011002, V151100, V120297, V200905N2, 2306, V150796, V161001, V060597, V150596, 19106, V301006N3, V080610

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

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.

Boligopplysninger:

Bjølsen Borettslag		**Vår ref.:**	3/65	**Fødselsdato eier:**	07.06.1984
Stavangergata 33		**Type:**	Frittstående borettslag		
0467 OSLO		**Eiere:**	Øystein Ask		
Organisasjonsnr:	954 489 434	**Andelsnr:**	65		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **2 949**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Renter og avdrag	201
	Dugnadsbidrag	129
	Vedlikeholdstillegg	27
	Renter og avdrag	375
	Renter og avdrag	118
	Felleskostnader	1 525
	Trappevasktillegg	139
	Kabel-TV-avgift og bredbånd	435

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	116 031	Gjeld siste årsoppg.:	126 000
Klient ajourf. lån:	22 466 746	Klient gj. s. årsoppg.:	24 202 297

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 94927018688, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 92.996
Saldo per 23.07.2025: 1 828 482
Andel av saldo: 9 443
Første termin/første avdrag: 15.10.2018 (siste termin 15.03.2033)

Lånenummer: 94927029701, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 279
Saldo per 23.07.2025: 13 590 319
Andel av saldo: 70 188
Første termin/første avdrag: 15.07.2020 (siste termin 15.10.2048)

Lånenummer: 94927046142, Svenska Handelsbanken AB NUF

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 23.07.2025: 5.85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 266
Saldo per 23.07.2025: 7 047 945
Andel av saldo: 36 400
Første termin/første avdrag: 15.10.2022 (siste termin 15.09.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Sven Christian Stenvaag
Adresse:	Bergensgata 24C
Postnr/-sted:	0468 OSLO
E-post:	kontakt@bbor.no
Webside:	http://www.bbor.no

Boligopplysninger:

Bjølsen Borettslag	**Vår ref.:**	3/65	**Fødselsdato eier:** 07.06.1984
Stavangergata 33	**Type:**	Frittstående borettslag	
0467 OSLO	**Eiere:**	Øystein Ask	

Organisasjonsnr: 954 489 434

4: Særskilte opplysninger

Ikke forkjøpsrett

5: Restanse felleskostnader pr. 23.07.2025

Utestående saldo: **0**

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

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	126 000	Andre inntekter:	3 046
Annen formue:	33 347	Utgifter:	7 052		

7: Pålydende

Pålydende:	200	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	65	Partialobligasjonsnr:	INGEN

8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1926

Gårds/bruksnr: 222/32, 222/179, 222/33, 222/175, 222/34, 222/37, 222/173, 222/174, 222/176, 222/177, 222/181, 222/172

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt:	Eiet/Festet	Tomteareal:	7700

Årlig festeavgift: 137 796,00

Avg. reguleres: <ukjent>

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige Forsikring ASA	Polisenr:	88266742

Forsikringsskade meldes via styret

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Ferdigstillt:	01.01.1926	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0202
Etasje:	2/M	Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BRA	37		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Se vedtekter	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	003-067		

Fasiliteter:

PARKERING
Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser. Parkering i innkjørsel, plener og gårdsrom er ikke tillatt. Det kan også hindre utrykningskjøretøy å komme frem.

VAKTMESTERTJENESTE
Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside.
Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.
Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen
skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.

NØKLER OG SKILT
Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no.
Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Send epost til styret med adresse, gammelt og nytt navn, og skiltet vil bli byttet.
Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt
Skilt til postkassen gjøres individuelt.

Bjølsen Borettslag	**Vår ref.:**	3/65	**Fødselsdato eier:**	07.06.1984
Stavangergata 33	**Type:**	Frittstående borettslag		
0467 OSLO	**Eiere:**	Øystein Ask		

Organisasjonsnr: 954 489 434

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

GENERELL INFORMASJON

131Gnr 222 / Bnr: 032,033,034,037,172,173,174,175,176,177,179,181

OBF har fullmakt til å godkjenne ny andelseier.

Borettslaget er ikke tilsluttet sikringsfond.

Fellesgjelden er flytende fordelt på hele arealet i boligselskapet. Ved arealutvidelser vil forholdet mellom felleskostnader, renter og avdrag forskyves for samtlige andeler.

Andelene yter dugnadsbidrag på kr. 129,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget refunderes til andeler som bidrar på pliktige dugnader. Ved omsetning følger refusjonen andelen.

Infoskriv sendes til nye beboere ved overdragelse.

TV OG BREDBÅND

Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021 og beboerene kan nå velge mellom tre forskjellige modeller inkludert i felleskostnadene:
1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
2) 500 Mbps internett, ingen TV & Strømming
3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng
Telia har servicetelefon 924 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, lørdag mellom kl. 09 og 17, søndag og helligdager mellom kl. 10 og 15.

FORKJØPSRETT OG GODKJENNING AV NYE EIERE

OBF har fått uttalelse fra Oslo kommune ang festekontraktens § 13, som gjelder overdragelse og forkjøpsrett: «…kan vi ikke se at Oslo kommune behøver å godkjenne overdragelse av andeler. Det er kun ved overdragelse av festeretten og de bygninger som står på det festede arealet at det er påkrevd med Oslo kommunes samtykke.»
Oslo kommune har ikke forkjøpsrett ved overdragelse av andeler.
Det må likevel innhentes godkjenning av nye eiere fra Oslo kommune da Kartverket krever dette for å kunne overdra hjemmel.

VEDLIKEHOLD

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

BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

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

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

Bjølsen Borettslag	**Vår ref.:**	3/65	**Fødselsdato eier:**	07.06.1984
Stavangergata 33	**Type:**	Frittstående borettslag		
0467 OSLO	**Eiere:**	Øystein Ask		

Organisasjonsnr: 954 489 434

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

FESTEKONTRAKT
I følge lov om tomtefeste av 20.12.1996 nr. 106 § 33, jf. § 7, er festekontrakten forlenget på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 i ti år og til Bjølsen Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefestelovens § 36. I følge tomtefestelovens § 15 kan festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen fra Statistisk sentralbyrå. Festeavgiften ble sist regulert den 01.12.2011.

Annen informasjon:

Bjølsen Borettslag

generalforsamling 2025

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Onsdag 21.05.2025, kl 19:00

Sted: Biermannsgården i Maridalsveien 78

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til kontakt@bbor.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

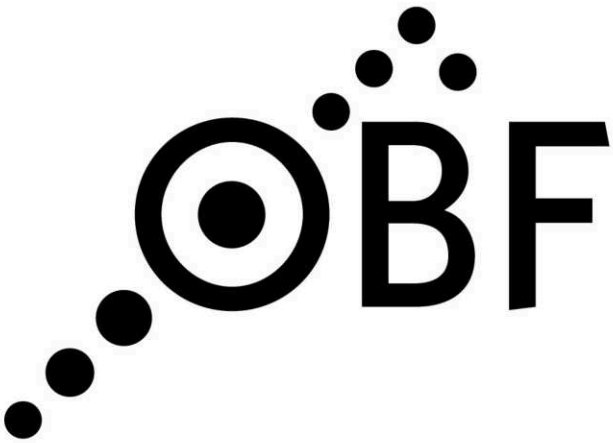
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2025 i Bjølsen Borettslag onsdag 21.05.2025.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


BF



Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Onsdag 21.05.2025, kl 19:00
Biermannsgården i Maridalsveien 78

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2024

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

3.2 Disponering av årets resultat

Overskuddet for 2024 foreslås overført til opptjent egenkapital.

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2025

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

Styret foreslår å øke honoraret til styret med 15.000 kroner til 285.000 kroner, i takt med generell lønns- og prisvekst. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats som styremedlem i borettslaget. Økningen tar utelukkende igjen verditap som spises opp av høy inflasjon.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styret med kr. 285.000.

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Bergensgata 22

Styret i Bjølsen borettslag - og mange beboere som privatpersoner - har vært i dialog med Viken Bo og Omsorg og Helseetaten gjennom 2024 og i 2025. De store ordens- og støyproblemene vi opplevde i fjor er slik styret opplever det borte. Dialogen er trappet ned i takt med at beboere ble flyttet og støyen - til alle døgnets tider - forsvant. Stor takk til alle beboere som bidro til å legge press på Helseetaten og Viken.

4.2 Navn på gatestubber - sak lagt bort av BU

Et flertall i Bjølsen borettslag var i styrets spørreundersøkelse negative til å endre

gatenavn, viste resultatene. Det ble over tid synligere hvor store konsekvenser for nesten alle adressene i borettslaget en navngivning av gatestubbene ville ha.

Selv om flertallet ikke var overveldende, valgte styret å formidle ett syn til administrasjonen i bydelen, for at flertallet skulle bli hørt. Administrasjonen innstilte deretter på å legge bort navnesaken, noe BU fulgte.

4.3 Trær må felles

Aker trepleie har vært på befaring og har dessverre konkludert med at minst ett, muligens to trær, må felles. Dette gjelder trærne i gatestubben vår utenfor Paviljonggården. Aker Trepleie har vært trege til å svare på når jobben bør og kan utføres.

4.4 Styret har bestilt hvite hagemøbler

De hvite hagemøblene synger på siste verset - ihvertfall mange av dem. Det var flott innsats på dugnad for å redde noen stoler, benker og bord. Styret har uavhengig av dette bestilt fire nye sett med benk, to stoler og ett bord. Disse skulle vært levert i slutten av april, men er noe forsinket.

5. Forslag

5.1 Fasadeendring – utvidelse av kjellervinduer, Bergensgata 20, andel 16

Forslagsstiller: Sindre Horseby og Vilde Straume Wiig

Andel 16 ønsker å utvide dagens kjellervinduer i gjeldende boenhet.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi – Sindre og Vilde (med Iben og Saga) – bor i første etasje og kjeller, i Bergensgata 20. Pt. har vi to soverom i leiligheten, men etter hvert som barna blir større er behovet for separate soverom mer fremtredende og vi ønsker derfor å endre planløsningen fra to til tre soverom i kjelleretasjen. Som ledd i ombyggingen vil vi gjerne utvide de tre kjellervinduene vi har, noe som vil bety en forbedring av både lysinnslipp og rømningsvei.

Vi søker om å gjøre en fasadeendring som innebærer en utvidelse nedover av dagens kjellervinduer. Utvidelsen utføres på leilighetens samtlige tre kjellervinduer; ett kjellervindu mot nord, og to kjellervinduer mot vest.

Utvidelsen vil være identisk med tidligere godkjent utvidelse av kjellervinduer hos Bergensgata 20 H0102 og Stavangergata 37 H0101, og vil dermed også innebære en harmonisering av fasadene ved at alle kjellervinduer på nord-fasaden av Bergensgata 20 samt kjellervinduer vis-à-vis hverandre inn mot bakgården (fasade vest Bergensgata 20 mot fasade øst Stavangergata 37) vil få samme mål.

Se vedlagte tegninger over kjellerplan (1), fasade mot nord (2) og fasade mot vest (3) (inn mot bakgård).
Nåværende mål: B1120 x H520
Nye mål: B1120 x H720cm.

Vedlegg (4)
1: A-001 Plan-situasjonskart 1-100
Plantegning av boligens kjellerplan som viser vinduenes plassering

2: A-301 Fasade nord
Tegning av fasaden mot nord, med forstørrede vinduer

3: A030 Fasade vest
Tegning av fasaden mot vest, med forstørrede vinduer

4: Bilder nåværende fasade
Bilder av fasade mot nord og mot vest

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak:	Eier av andel 16 får tillatelse til å utvide boenhetens tre kjellervinduer i nedadgående retning, tilsvarende tidligere godkjente tiltak i borettslaget, og tilsvarende vindusfasade kjeller i Bergensgata 20 H0102 og Stavangergata 37 H0101. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at fasadeendringen godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten, og at tiltaket gjennomføres iht. gjeldende regelverk og borettslagets vedtekter og retningslinjer
Styrets innstilling:	Styret anser utvidelsen av kjellervinduene som naturlig og begrenset, og i tråd med tidligere godkjent praksis. Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.2 Forslag fra styret om noen mindre endringer i retningslinjer for oppussing

Forslag fra styret om noen mindre endringer i "Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendringer".

Styret ønsker at de nye retningslinjene for oppussing, ombygging og fasadeendringer, vedtatt på GF i 2024, for fremtiden skal fremstå tydelige, avgrensede, hensiktsmessige, og ikke strengere enn nødvendig formulert. Styret foreslår derfor å gjøre noen mindre endringer i ordlyd og formuleringer.

Under **Saksgangen for større oppussing og ombygging** foreslås punkt f) endret til:

f) Ferdigattest/dokumentasjon sendes styret ved søkepliktige tiltak

Kommentar:
Tydeliggjøre at forevisning av ferdigattest/dokumentasjon kun er nødvendig ved søkepliktige tiltak.

Punkt **1) Varsel til styret** foreslås endret til:

Ved større prosjekter skal varsel sendes til styret i rimelig tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, flytting av kjøkken, endring eller flytting av bærende konstruksjoner og brannskiller, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

Kommentar:
-Styret foreslår å bytte ut varsling i *god tid* med *i rimelig tid*. Styret ønsker ikke å

sette konkrete tidsfrister, men mener at uttrykket *i rimelig tid* åpner opp for varsling basert på sunn fornuft.
- Styret ønsker å holde retningslinjene, og varsling til styret, hovedsakelig innenfor tiltak som enten er søkepliktige og/eller som berører endring av bærevegger, brannskiller og røropplegg, da dette er tiltak som kan få sikkerhetsmessige og praktiske konsekvenser på sikt. Derfor forslår styret å stryke *endring av romløsning og flytting av vegger* – for å tydeliggjøre at beboere kan foreta mindre endringer i romløsninger, som å slå ned en lettvegg, uten å varsle styret.
-I stedet foreslås å sette inn *flytting av kjøkken*, som kan innebære endringer i rørsystemer med langsiktige konsekvenser, samt få med ordet *brannskiller*, som er viktig å sikre og varsle om ved arbeid eller endringer.

Punkt **3) Varsel til naboer i oppgangen** foreslås endret til:

Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-oppganger, i rimelig tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte oppganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

Kommentar:
-Bytte ut varsel *i god tid* med *i rimelig tid*, av samme grunn som over.

Forslag til vedtak: Endringene i "Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendringer" vedtas som beskrevet ovenfor.
Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Trude Løtvedt

Valgkomiteens innstilling:
Trude Løtvedt, Bergensgata 20 gjenvelges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Vilde Straume Wiig

Valgkomiteens innstilling:
Heine Sunde Nordnes, Stavangergata 41 velges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Ola Hagen Øyan

Valgkomiteens innstilling:
Andrew Janczak, Bergensgata 24C velges som styremedlem for 2 år

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Heine Sunde Nordnes
Torstein Kastet

Valgkomiteens innstilling:
Torstein Kastet, Stavangergata 33, gjenvelges som varamedlem for 1 år
Anders Sundstøl Bjørkheim, Bergensgata 18B, velges som varamedlem for 1 år

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité
Det er praksis i laget at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

Forslag til vedtak: Ola Hagen Øyan og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 05.05.2025

Styret i Bjølsen Borettslag

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Vilde Straume Wiig
Styremedlem, Ola Hagen Øyan
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Heine Sunde Nordnes

ÅRSMELDING

2024



Årsmelding 2024 for Bjølsen Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Vilde Straume Wiig
Styremedlem, Ola Hagen Øyan
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Heine Sunde Nordnes

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på kontakt@bbor.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Bjølsen Borettslag

Bjølsen Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954489434. Bygningene er lokalisert i Oslo kommune og har 102 andelsleiligheter og én utleieleilighet, totalt 103 leiligheter. Borettslaget er fordelt på 5 lavblokker.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Bjølsen Borettslag benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Vaktmesterens/porterens navn er Mustafa og har mobilnr. 455 37 107. Styret har dialogen med vaktmester og godkjenner eventuelle forespørsler.

Vaktmester Andersen ivaretar oppgaver knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, fjerning av tagging, daglig drift og løpende vedlikehold.

Bjølsen Borettslag har avtale med renholdstjeneste med Renholdsbyrået AS. Renholdet skjer hver onsdag i trappeoppganger og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Bjølsen Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd, kabel-tv, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021, og beboerne kan velge mellom tre ulike modeller inkludert i felleskostnadene:

1) 50 Mbps internett og TV & Strømming 30 poeng
2) 500 Mbps internett og ingen TV & Strømming
3) Ingen internett, TV & Strømming 110 poeng

Telia har servicetelefon 924 05050.

Styret har nylig kontaktet Telia for forslag om kontantkompensasjon som alternativ til 50 bonuspoeng ekstra.

Nøkler, skilt

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. e-post til: kontakt@bbor.no.

Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt. Nøkkel til postkasse kan bestilles hos Posten.

Navn på ringeklokken byttes av styret. Send en melding med nåværende navn og ønsket navn til kontakt@bbor.no.

Skilt til postkassen gjøres individuelt.

Brannsikringsutstyr

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak og brannsyn er det vedtatt at alle boliger skal ha minst en godkjent røykvarsler, samt manuelt slokkingsutstyr i form av enten pulverapparat eller husbrannslange (pulverapparat må vendes en gang i året, dette er andelseiers ansvar). Det er alles ansvar at det finnes godkjent slukkeutstyr i alle andeler.

Om du mangler pulverapparat i din leilighet, ta kontakt med styret på kontakt@bbor.no.

Seriekoblet brannalarmanlegg: Elotec er leverandør av brannalarmanlegget. Anlegget er ikke koblet opp mot brannvesenets utrykningstjeneste, men det varsler alle beboere i oppgangen ved eventuell brann. Info og brukerveiledning henger ved hver sentral.

Alle batterier ble systematisk byttet senhøsten 2023. Hvis noen mener deres utstyr kan ha mangler, kontakt@bbor.no.

HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Årlig test av brannvarslingsanlegg fra Elotec

Forsikring

Eiendommen til Bjølsen Borettslag er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA og har polisenummer 88266742.

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

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

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

Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

Kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:

2024 Bytte av varmekabler i takrenner
2023 Bytte av batterier i alle røykvarslere
2022-2023 Rørfornying av soil og bunnledninger
2021 Nye håndslukkere i alle andeler
2021 Flere lyspunkter på loft
2021 Branntetting i kjellere
2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1
2020 Utbedring av takrenner
2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget
2020 Brannkontroll
2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde
2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården
2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere
2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles
2019 Nye sykkelskur i klokkegården og paviljonggården
2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
2018 Nytt sykkelskur i barnehagegården
2016 Rens av ventilasjonsanlegg
2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger
2012 Nedgravde søppelcontainere
2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)
2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleroppganger
2011 Piperehabilitering utført av PEWI
2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
2011 Nye kummer i bakgårdene
2011 Ny tørketrommel i vaskerommet
2010 Utskifting av postkasseanlegg
2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie
2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS-arbeider)
2010 Montering av nytt callinganlegg
2010 Utskifting av dører til hovedinngang
2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS-arbeider)

Styrets arbeid i 2024

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 9 møter.

Styret har i perioden hatt fokus på:

Navnesak gatestubber, brannvarslingsanlegg (inkl. test, batteribytter og feilmeldinger), utemiljø, dugnader, fullføring rørfornying med TT-teknikk, skadedyr, forsikring, trær og fellesområder, tagging, vanninntrengning, naboskap med Bergensgata 22, fornyelse varmekabler i takrenner, vaskeri, kostnadsreduksjoner, jubileum og dialog om og fullføring av oppussing/ombygging/fasadeendringer.

Kostnadsutvikling 2025

Styret har satt opp en oversikt over inntekter og kostnader. Årsregnskap for 2024 viser et driftsresultat på 2059.000 kroner, og et årsresultat på 1.090.000 kroner. Endring i disponible midler er på 506.000 kroner.

Budsjett for 2025 viser til sammenligning et forventet årsresultat på 690.000 kroner, og endring i disponible midler på 75.000 kroner.

De gode tallene skyldes i hovedsak at vi ikke har større arbeider gående nå. Vi har mye gjeld å betale ned på.

Rentekostnaden har steget markant fra 2022 til 2024, fra 550.000 til 1,35 million kroner, og holder seg høy i 2025.

17.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 09.05.2025

ÅRSREGNSKAP

2024



¡ rsregnskap 2024 - Resultat

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	6 022 253	5 846 440	6 030 141	6 206 346
Sum		6 022 253	5 846 440	6 030 141	6 206 346
Andre inntekter	2	203 458	25 000	0	300 000
Sum andre inntekter		203 458	25 000	0	300 000
Sum		6 225 711	5 871 440	6 030 141	6 506 346
Forretningsfnrsel og revisjon	3	291 220	270 225	282 500	317 500
Lnnn og honorar	4, 5	308 070	285 250	308 070	325 185
Vedlikehold	6	444 424	2 290 990	445 000	626 000
Eksterne tjenester	7	384 450	410 209	509 000	445 000
Kabel-tv og bredb³ nd		565 421	539 656	566 000	583 000
Forsikring		595 164	523 142	600 000	640 000
Kommunale avgifter		1 176 509	1 023 943	1 200 000	1 219 480
Festeavgifter		137 796	137 796	146 000	146 000
Brensel og strnm		117 633	120 477	125 000	115 000
Andre driftsutgifter	8	145 373	222 939	80 000	95 000
Sum		4 166 062	5 824 625	4 261 570	4 512 165
Driftsresultat fnr individuell innbetaling		2 059 650	46 815	1 768 571	1 994 181
Driftsresultat etter individuell innbetaling		2 059 650	46 815	1 768 571	1 994 181
Finansinntekt- og kostnad					
Aksjeutbytte fra OBF	3	163 728	136 380	0	0
Renteinntekter	9	161 320	142 196	0	0
Rentekostnad	10	1 350 956	1 123 473	1 277 883	1 304 066
Andre finansposter	11	-56 664	-56 052	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		-969 244	-788 845	-1 277 883	-1 304 066
¡ rsresultat	12	1 090 406	-742 031	490 688	690 115
Budsjettmessige poster					
Avdrag l³ n		-584 525	-631 369	-596 379	-614 309
Endring i disponible midler	12	505 881	-1 373 400	-105 691	75 806

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	18, 19	2 076 825	2 076 825
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	2 600	2 600
Sum anleggsmidler		2 079 425	2 079 425
Omlŋpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		52 215	36 005
Til gode av forretningsfŋrer		249	298
Forskuddsbetalte kostnader	14	683 512	628 823
Andre fordringer		5 213	5 027
Bankinnskudd og kontanter			
Innest³ ende p³ driftskonto		3 732 100	3 543 361
Innest³ ende p³ sŋrvilk³ r		1 656	1 600
Sum omlŋpsmidler		4 474 945	4 215 114
SUM EIENDELER		6 554 371	6 294 539

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital	15	29 300	29 300
Annen egenkapital 1.1		-17 616 064	-16 874 034
¡ rets resultat	12	1 090 406	-742 031
Sum egenkapital	16	-16 496 359	-17 586 764
GJELD			
Pant- og gjeldsbrev l³ n	17	22 798 801	23 383 326
Sum langsiktig gjeld		22 798 801	23 383 326
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		27 327	17 422
Gjeld til forvaltningsklient		0	51
Leverandŋrgjeld		540	156 811
P³ lŋpne renter		62 020	61 053
P³ lŋpne avdrag langsiktig gjeld		25 537	24 787
Annen kortsiktig gjeld		136 504	237 853
Sum kortsiktig gjeld		251 928	497 977
Sum gjeld		23 050 729	23 881 303
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		6 554 371	6 294 539

Oslo 31.12.24
Styret i Bjŋlsen Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Sven Christian Stenvaag Styreleder	Ida Kathinka Skolseg Styremedlem	Ola Hagen đyan Styremedlem
Trude Lŋtvedt Styremedlem	Vilde Straume Wiig Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

¡ rsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er fŋrt etter regnskapslovens bestemmelser for sm³ foretak og er basert p³ fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.
Inntektsfŋring av innkrevde felleskostnader skjer m³ nedlig.
Klassifisering og vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlŋpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert p³ nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i lŋpet av et ³ r. ð vrig gjeld er langsiktig gjeld.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi n³ r verdifallet ikke forventes ³ vŊ re forbig³ ende. Reversering av tidligere nedskrivinger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskriving ikke lenger er tilstede.
Langsiktig gjeld regnskapsfŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som fŋlge av renteendringer.
Omlŋpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.
Kortsiktig gjeld balansefŋres til nominelt mottatt belŋp p³ etableringstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
3600 Inntekter felleskostnader	3 439 872	3 384 276	3 384 246	3 194 912
3602 Leieinntekt forretningslokaler	13 320	0	0	0
3603 Leieinntekt utleieleilighet	93 364	126 370	145 788	146 219
3606 Vedlikeholdstillegg	61 317	61 092	61 091	61 380
3607 Renter og avdrag	1 587 477	1 563 972	1 564 016	1 918 375
3611 Inntekt trappevask	167 688	165 240	165 000	169 950
3612 Inntekt kabel-tv	524 484	516 528	517 000	532 510
3630 Dugnadsbidrag	62 448	-10 500	153 000	153 000
3631 Ekstra innkreving felleskostnader	44 076	0	0	0
3690 Andre inntekter	2 672	0	0	0
3692 Inntekt vaskeri	25 535	39 462	40 000	30 000
Sum	6 022 253	5 846 440	6 030 141	6 206 346

Note 2 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8400 Andre inntekter	203 458	25 000	0	300 000
Sum	203 458	25 000	0	300 000

Konto 8400 - salg av fellesareal

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Revisjonshonorar	7 125	6 500	7 000	7 500
Forretningsfŋrerhonorar	210 150	207 048	215 500	220 000
Aksjeutbytte fra OBF	-163 728	-136 380	0	0
Annen regnskapsfŋrsel	73 945	56 677	60 000	90 000
Sum	127 492	133 845	282 500	317 500

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

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Styrehonorar	270 000	250 000	270 000	285 000
Arbeidsgiveravgift	38 070	35 250	38 070	40 185
Sum	308 070	285 250	308 070	325 185

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

Note 5 - Ansatte og OTP

Borettslaget har ingen ansatte og er ikke pliktig til ³ ha OTP

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	388 822	1 904 060	350 000	550 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	10 412	11 834	0	0
6620 Vedlikehold uteomr³ de	9 380	85 468	80 000	60 000
6640 Periodisk vedlikehold	15 453	13 708	15 000	16 000
6650 P³ kostning / Rehabilitering / Investering	20 357	265 920	0	0
6695 Egenandel forsikring	0	10 000	0	0
Sum	444 424	2 290 990	445 000	626 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6330 Vaktmestertjenester	168 772	157 716	194 000	175 000
6360 Renhold	159 765	163 597	175 000	170 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	55 913	26 127	90 000	70 000
6730 Honorar for teknisk r³ dgivning honorar	0	62 769	50 000	30 000
Sum	384 450	410 209	509 000	445 000

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
6540 Inventar / kontoutstyr	0	12 858	0	0
6580 Andre driftsmidler	5 922	5 121	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bŋker, scanning	0	5 760	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 790	6 209	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	2 940	9 012	0	0
7400 Kontingent HL	2 130	1 990	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	1 814	0	0	0
7720 Generalforsamling / ³ rsmŋte	13 805	5 120	0	0
7770 Bank og kortgebyrer	6 296	10 288	0	0
7772 Andre gebyrer	0	5 000	0	0
7781 Kostnader for bomiljŋtiltak	38 721	78 194	0	0
7790 Andre driftskostnader	71 957	83 385	80 000	95 000
Sum	145 373	222 939	80 000	95 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8050 Renteinntekt bank	157 415	142 196	0	0
8059 Andre renteinntekter	3 905	0	0	0
Sum	161 320	142 196	0	0

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8143 L³ nenr 9492.70.18688	118 999	104 709	112 976	107 917
8144 L³ nenr 9492.70.29701	809 995	669 715	766 246	787 263
8145 L³ nenr 9492.70.46142	421 363	349 014	398 661	408 886
8159 Andre rentekostnader	599	35	0	0
Sum	1 350 956	1 123 473	1 277 883	1 304 066

Note 11 - Andre finansposter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
8090 Andre finansinntekter	-56 664	-56 052	0	0
Sum	-56 664	-56 052	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2024	2023
A. Disponible midler pr 01.01	3 717 136	5 090 536
B. Endringer disponible midler		
¡ rets resultat	1 090 406	-742 031
Avdrag langsiktig l³ n	-584 525	-631 369
B. ¡ rets endring i disponible midler	505 881	-1 373 400
C. Disponible midler 31.12	4 223 017	3 717 136

Note 13 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

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

Note 14 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
1742 Forskuddsbetalt forsikring	538 483	487 468
1749 Forskuddsbetalte kostnader	145 029	141 355
Sum	683 512	628 823

Note 15 - Andelskapital

Andelskapitalen er p³ kr 29 300, med andeler p³ lydende kr 100 per rom. Totalt er det 102 seksjoner.

Note 16 - Egenkapital

Balansen i ³ rsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelenes balansefŋrte verdi er lavere enn balansefŋrt verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdiene skal fastsettes p³ basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balansefŋrte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er hŋyere enn den balansefŋrte verdi.
Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 17 - L³ n

Kreditor:	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF	Svenska Handelsbanken AB NUF
Form³ l:	Finansiering til rehabilitering av soil og bunnledning stort NOK 7.500.000.	Vinduer og fasade rehabilitering	
L³ nenummer:	94927046142	94927029701	94927018688
L³ netype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaks³ r:	2022	2018	2013
Rentesats:	5.85 %	5.85 %	5.85 %
Beregnet innfridd:	15.09.2047	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig l³ nebelŋp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
L³ nesaldo 01.01:	7 285 568	14 011 047	2 111 498
Avdrag i perioden:	147 315	260 788	175 672
L³ nesaldo 31.12:	7 138 253	13 750 259	1 935 826
Saldo 5 ³ r frem i tid:	6 265 057	12 205 302	888 430

L³ n

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927018688	1	34 620	34 620
	1	34 429	34 429
	1	34 130	34 130
	1	32 141	32 141
	1	30 834	30 834
	1	29 499	29 499
	1	28 491	28 491
	1	27 020	27 020
	1	26 966	26 966
	1	25 904	25 904
	1	25 468	25 468
	1	25 277	25 277
	1	25 059	25 059
	3	24 950	74 850
	1	24 351	24 351
	1	24 324	24 324
	4	23 970	95 880
	1	23 643	23 643
	1	23 425	23 425
	1	23 234	23 234
	1	23 153	23 153
	1	22 989	22 989
	1	22 880	22 880
	1	22 009	22 009
	1	21 872	21 872
	1	21 845	21 845
	1	21 791	21 791

L³ n

	1	21 682	21 682
	1	21 627	21 627
	1	21 437	21 437
	1	21 382	21 382
	1	21 164	21 164
	1	21 028	21 028
	1	20 837	20 837
	4	20 701	82 804
	1	19 639	19 639
	2	19 339	38 678
	2	18 794	37 588
	5	17 977	89 885
	1	17 950	17 950
	1	16 888	16 888
	4	16 615	66 460
	2	16 343	32 686
	2	15 798	31 596
	4	15 526	62 104
	2	14 981	29 962
	5	14 709	73 545
	1	14 600	14 600
	5	14 436	72 180
	7	13 619	95 333
	2	12 802	25 604
	2	12 530	25 060
	7	12 257	85 799
	1	11 168	11 168
	1	10 895	10 895
	2	10 078	20 156
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927029701	1	245 907	245 907
	1	244 552	244 552
	1	242 424	242 424
	1	228 300	228 300
	1	219 014	219 014
	1	209 533	209 533
	1	202 375	202 375
	1	191 927	191 927
	1	191 540	191 540
	1	183 995	183 995
	1	180 899	180 899
	1	179 545	179 545
	1	177 997	177 997
	3	177 223	531 669
	1	172 967	172 967
	1	172 773	172 773
	4	170 258	681 032
	1	167 936	167 936
	1	166 388	166 388
	1	165 034	165 034
	1	164 454	164 454

L³ n

1	163 293	163 293
1	162 519	162 519
1	156 328	156 328
1	155 360	155 360
1	155 167	155 167
1	154 780	154 780
1	154 006	154 006
1	153 619	153 619
1	152 265	152 265
1	151 878	151 878
1	150 330	150 330
1	149 363	149 363
1	148 008	148 008
4	147 041	588 164
1	139 495	139 495
2	137 367	274 734
2	133 498	266 996
5	127 693	638 465
1	127 500	127 500
1	119 954	119 954
4	118 020	472 080
2	116 085	232 170
2	112 215	224 430
4	110 281	441 124
2	106 411	212 822
5	104 476	522 380
1	103 703	103 703
5	102 542	512 710
7	96 737	677 159
2	90 933	181 866
2	88 998	177 996
7	87 064	609 448
1	79 325	79 325
1	77 390	77 390
2	71 586	143 172

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld l³ n 94927046142	1	127 659	127 659
	1	126 956	126 956
	1	125 851	125 851
	1	118 519	118 519
	1	113 698	113 698
	1	108 776	108 776
	1	105 060	105 060
	1	99 636	99 636
	1	99 435	99 435
	1	95 518	95 518
	1	93 911	93 911
	1	93 208	93 208
	1	92 405	92 405
	3	92 003	276 009
	1	89 793	89 793

L³ n

1	89 693	89 693
4	88 387	353 548
1	87 182	87 182
1	86 378	86 378
1	85 675	85 675
1	85 374	85 374
1	84 771	84 771
1	84 369	84 369
1	81 155	81 155
1	80 653	80 653
1	80 553	80 553
1	80 352	80 352
1	79 950	79 950
1	79 749	79 749
1	79 046	79 046
1	78 845	78 845
1	78 042	78 042
1	77 539	77 539
1	76 836	76 836
4	76 334	305 336
1	72 417	72 417
2	71 312	142 624
2	69 303	138 606
5	66 290	331 450
1	66 190	66 190
1	62 273	62 273
4	61 268	245 072
2	60 264	120 528
2	58 255	116 510
4	57 251	229 004
2	55 242	110 484
5	54 237	271 185
1	53 836	53 836
5	53 233	266 165
7	50 220	351 540
2	47 207	94 414
2	46 202	92 404
7	45 198	316 386
1	41 180	41 180
1	40 176	40 176
2	37 163	74 326

Kommentarer til l³ n

L³ net er sikret med pant i bygninger som har en bokfŋrt verdi p³ kr 2 0736 825.

Note 18 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 076 825
¡ rets tilgang :	0
¡ rets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 076 825
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 076 825

Antatt levetid i ³ r :

Note 19 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 10.11.1954. Bygninger har g³ rds og bruksnummer 22/32,33,34,37,173,174,175,176,177,179,181 med tilhold i Oslo kommune. Bokført verdi p³ bygninger er kr 2 076 825. Bygninger avskrives ikke da styret er av den oppfatning at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen Borettslag

Styreleder	Sven Christian Stenvaag (sign.)	23.04.2025
Styremedlem	Ola Hagen Øyan (sign.)	01.04.2025
Styremedlem	Vilde Straume Wiig (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Ida Kathinka Skolseg (sign.)	13.04.2025
Styremedlem	Trude Løtvedt (sign.)	13.04.2025

VEDLEGG



Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et overskudd på NOK 1 090 406. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater 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 International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av borettslaget i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon 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.

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

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2025

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 30. april 2025
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

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

Verifisert av SIGNICAT 30.04.2025

visena.com

Elektronisk signatur

Signert av

WIRUM, ANNE GRETHE RUUD

buypass

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

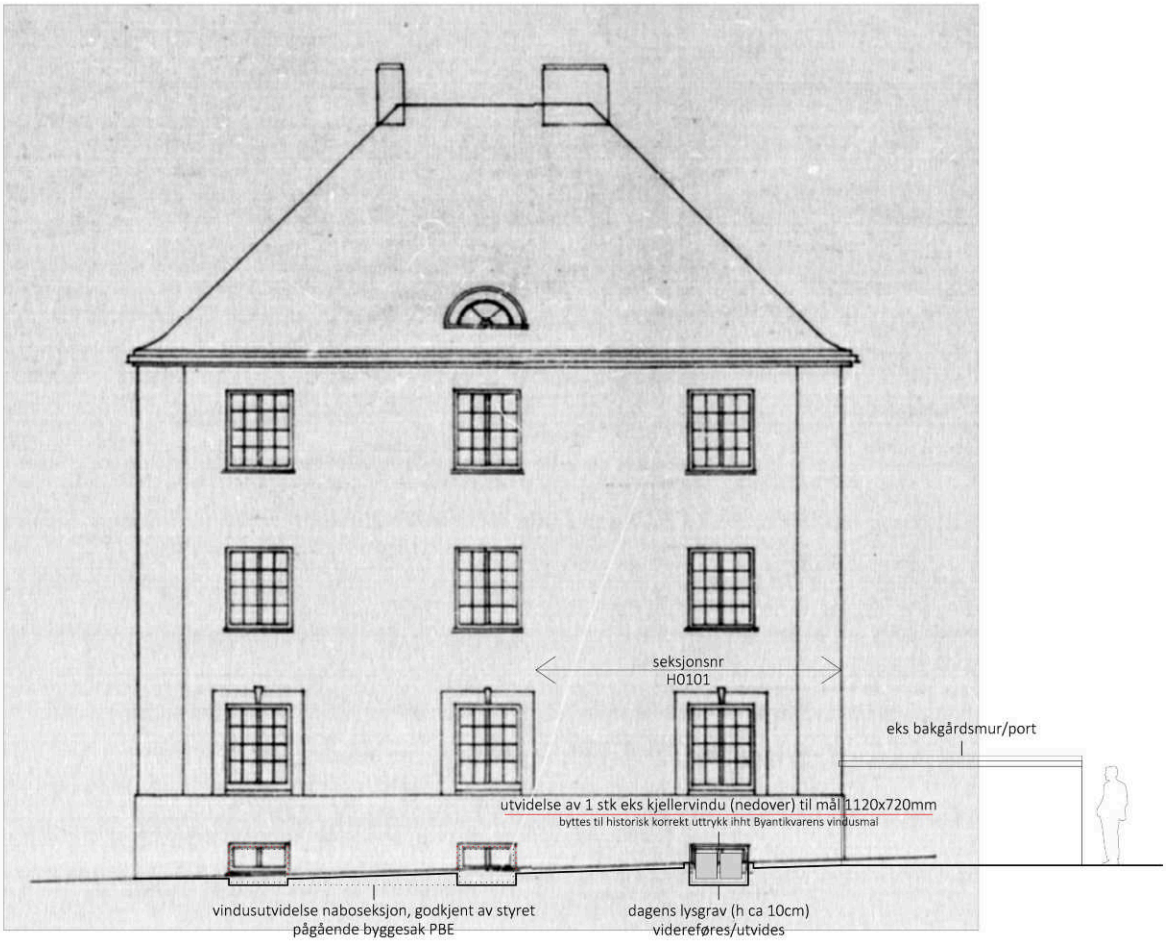
30.04.2025 13:56:56

Signaturmetode

Norwegian Buypass

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

stavangergata
Bergensgata
fasade nord: utvidelse av 1 stk eks kjellervindu (nedover)
til mål 1120x720mm
fasade vest: utvidelse av 2 stk eks kjellervindu (nedover)
til mål 1120x720mm
kjellerrom 20 m²
bruksendret til hoveddel i 2006
(saksnr 200609619)
seksjonsnr
H0101
kjellerrom 19 m²
bruksendret til hoveddel i 2017
(saksnr 201705744)
rømningsvei til fellestrapp
Bergensgata 20
fase: nabovarsel/godkjenning styret
prosjekt: leilighet i bergensgt. 20
tiltakshaver: sindre og vilde
tegning: plan/situasjonskart
A-001
A4 1:100
23.01.25



fasade mot nord/stavangergata

h a n s
- h u s
hk@hans-hus.no
45 50 43 23

fase: nabovarsel/godkjenning styret

prosjekt: leilighet i bergensgt. 20
tiltakshaver: sindre og vilde
tegning: fasade nord (mot stavangergata)

rev A - 0 3 1
ark A4 1 : 1 0 0
dato 2 3 . 0 1 . 2 5

seksjonsnr
H0101
eks bakgårdsmur/
port
utvidelse av 2 stk eks kjellervindu (nedover) til mål 1120x720mm
byttes til historisk korrekt uttrykk ihht Byantikvarens vindusmal
dagens lysgrav (h ca 20cm)
videreføres/utvides
ikke behov for lysgrav
terreng i bakgård ligger noe lavere enn originaltegning antyder
FAÇADE MOT GAARDSPLASS./vest
fase: nabovarsel/godkjenning styret
prosjekt: leilighet i bergensgt. 20
tiltakshaver: sindre og vilde
tegning: fasade vest (mot bakgård)
rev A-030
ark A4 1:100
dato 23.01.25

Fasadebilder kjellervinduer Bergensgata 20, H0101

Fasade nord



Fasade vest



PROTOKOLL

2025



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen Borettslag onsdag 21.05.2025 kl. 19:00 - Biermannsgården i Maridalsveien 78.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2025 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 19 andelseiere/seksjonseiere/aksjeeiere og 3 representert med fullmakt, til sammen 22 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:
Magnus Baumann (OBF) ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder Erlend Mjaavatten valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2024

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

3.1 Årsregnskapet for 2024

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

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

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2025

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)
Styret foreslår å øke honoraret til styret med 15.000 kroner til 285.000 kroner, i takt med generell lønns- og prisvekst. Honoraret skal fremstå moderat, men samtidig attraktivt nok til at andelseiere ønsker å gjøre en innsats som styremedlem i borettslaget. Økningen tar utelukkende igjen verditap som spises opp av høy inflasjon.

Vedtak:
Styret honoreres med kr 285 000

4. Orientering

4.1 Orientering fra styret om Bergensgata 22
Styret i Bjølsen borettslag - og mange beboere som privatpersoner - har vært i dialog med Viken Bo og Omsorg og Helseetaten gjennom 2024 og i 2025. De store ordens- og støyproblemene vi opplevde i fjor er slik styret opplever det borte. Dialogen er trappet ned i takt med at beboere ble flyttet og støyen - til alle døgnets tider - forsvant. Stor takk til alle beboere som bidro til å legge press på Helseetaten og Viken.

Vedtak:
Tatt til orientering.

4.2 Navn på gatestubber - sak lagt bort av BU

Et flertall i Bjølsen borettslag var i styrets spørreundersøkelse negative til å endre gatenavn, viste resultatene. Det ble over tid synligere hvor store konsekvenser for nesten alle adressene i borettslaget en navngivning av gatestubbene ville ha. Selv om flertallet ikke var overveldende, valgte styret å formidle ett syn til administrasjonen i bydelen, for at flertallet skulle bli hørt. Administrasjonen innstilte deretter på å legge bort navnesaken, noe BU fulgte.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.3 Trær må felles
Aker trepleie har vært på befaring og har dessverre konkludert med at minst ett, muligens to trær, må felles. Dette gjelder trærne i gatestubben vår utenfor Paviljonggården. Aker Trepleie har vært trege til å svare på når jobben bør og kan utføres.

Vedtak:
Tatt til orientering

4.4 Styret har bestilt hvite hagemøbler

De hvite hagemøblene synger på siste verset - ihvertfall mange av dem. Det var flott innsats på dugnad for å redde noen stoler, benker og bord. Styret har uavhengig av dette bestilt fire nye sett med benk, to stoler og ett bord. Disse skulle vært levert i slutten av april, men er noe forsinket.

Vedtak:
Tatt til orientering

5. Forslag

5.1 Fasadeendring – utvidelse av kjellervinduer, Bergensgata 20, andel 16

Forslagsstiller: Sindre Horseby og Vilde Straume Wiig

Andel 16 ønsker å utvide dagens kjellervinduer i gjeldende boenhet.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi – Sindre og Vilde (med Iben og Saga) – bor i første etasje og kjeller, i Bergensgata 20. Pt. har vi to soverom i leiligheten, men etter hvert som barna blir større er behovet for separate soverom mer fremtredende og vi ønsker derfor å endre planløsningen fra to til tre soverom i kjelleretasjen. Som ledd i ombyggingen vil vi gjerne utvide de tre kjellervinduene vi har, noe som vil bety en forbedring av både lysinnslipp og rømningsvei.

Vi søker om å gjøre en fasadeendring som innebærer en utvidelse nedover av dagens kjellervinduer. Utvidelsen utføres på leilighetens samtlige tre kjellervinduer; ett kjellervindu mot nord, og to kjellervinduer mot vest.

Utvidelsen vil være identisk med tidligere godkjent utvidelse av kjellervinduer hos Bergensgata 20 H0102 og Stavangergata 37 H0101, og vil dermed også innebære en harmonisering av fasadene ved at alle kjellervinduer på nord-fasaden av Bergensgata 20 samt kjellervinduer vis-à-vis hverandre inn mot bakgården (fasade vest Bergensgata 20 mot fasade øst Stavangergata 37) vil få samme mål.

Se vedlagte tegninger over kjellerplan (1), fasade mot nord (2) og fasade mot vest (3) (inn mot bakgård).
Nåværende mål: B1120 x H520
Nye mål: B1120 x H720cm.

Vedlegg (4)
1: A-001 Plan-situasjonskart 1-100
Plantegning av boligens kjellerplan som viser vinduenes plassering

2: A-301 Fasade nord
Tegning av fasaden mot nord, med forstørrede vinduer

3: A030 Fasade vest
Tegning av fasaden mot vest, med forstørrede vinduer

4: Bilder nåværende fasade
Bilder av fasade mot nord og mot vest

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtak:
2 stemte mot, 20 stemte for.

Forslaget vedtatt

5.2 Forslag fra styret om noen mindre endringer i retningslinjer for oppussing

Forslag fra styret om noen mindre endringer i "Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendringer".

Styret ønsker at de nye retningslinjene for oppussing, ombygging og fasadeendringer, vedtatt på GF i 2024, for fremtiden skal fremstå tydelige, avgrensede, hensiktsmessige, og ikke strengere enn nødvendig formulert. Styret foreslår derfor å gjøre noen mindre endringer i ordlyd og formuleringer.

Under **Saksgangen for større oppussing og ombygging** foreslås punkt f) endret til:

f) Ferdigattest/dokumentasjon sendes styret ved søkepliktige tiltak

Kommentar:
Tydeliggjøre at forevisning av ferdigattest/dokumentasjon kun er nødvendig ved søkepliktige tiltak.

Punkt **1) Varsel til styret** foreslås endret til:

Ved større prosjekter skal varsel sendes til styret i rimelig tid. Under større prosjekter regnes bl.a. oppussing av bad/våtrom, flytting av kjøkken, endring eller flytting av bærende konstruksjoner og brannskiller, sammenslåing av leiligheter, bytte eller flytting av ildsted, brannsikringsarbeider og fasadeendringer (inkl. innsetting av nye eller større vinduer).

Kommentar:
-Styret foreslår å bytte ut varsling i *god tid* med *i rimelig tid*. Styret ønsker ikke å sette konkrete tidsfrister, men mener at uttrykket *i rimelig tid* åpner opp for varsling basert på sunn fornuft.
- Styret ønsker å holde retningslinjene, og varsling til styret, hovedsakelig innenfor tiltak som enten er søkepliktige og/eller som berører endring av bærevegger, brannskiller og røropplegg, da dette er tiltak som kan få sikkerhetsmessige og praktiske konsekvenser på sikt. Derfor forslår styret å stryke *endring av romløsning og flytting av vegger* – for å tydeliggjøre at beboere kan foreta mindre endringer i romløsninger, som å slå ned en lettvegg, uten å varsle styret.
-I stedet foreslås å sette inn *flytting av kjøkken*, som kan innebære endringer i rørsystemer med langsiktige konsekvenser, samt få med ordet *brannskiller*, som er viktig å sikre og varsle om ved arbeid eller endringer.

Punkt **3) Varsel til naboer i oppgangen** foreslås endret til:

Større oppussingsprosjekter/ombygginger skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, samt tilstøtende leiligheter i nabo-oppganger, i rimelig tid. I tillegg skal det senest tre dager før arbeidsstart henges opp plakater i berørte oppganger med startdato og kontaktinfo til andelseier/utbygger.

Kommentar:
-Bytte ut varsel *i god tid* med *i rimelig tid*, av samme grunn som over.

Det ble fremmet nytt punkt 4 som endringsforslag innenfor forslagets rammer:

Punkt 4)

Styret får fullmakt til å utarbeide og innta et punkt om oppdatering av plantegninger i retningslinjene for oppussing

Vedtak:

1. Endringsforslaget om nytt punkt 4 ble enstemmig vedtatt og inntatt i forslaget som helhet.
2. Forslaget til endringer som helhet med justeringen i punkt 4 ble enstemmig vedtatt.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder er ikke på valg.

Vedtak:

Styreleder er ikke på valg.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Trude Løtvedt

Valgkomiteens innstilling:
Trude Løtvedt, Bergensgata 20 gjenvelges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Vilde Straume Wiig

Valgkomiteens innstilling:
Heine Sunde Nordnes, Stavangergata 39 velges som styremedlem for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:
Ola Hagen Øyan

Valgkomiteens innstilling:
Andrew Janczak, Bergensgata 24C velges som styremedlem for 2 år

Vedtak:

Trude Løtvedt, Heine Sunde Nordnes og Andrew Janczak ble valgt for 2 år.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:
Heine Sunde Nordnes
Torstein Kastet

Valgkomiteens innstilling:
Torstein Kastet, Stavangergata 33, gjenvelges som varamedlem for 1 år
Anders Sundstøl Bjørkheim, Bergensgata 18B, velges som varamedlem for 1 år

Vedtak:

Torstein Kastet og Anders Sundstøl Bjørkheim ble valgt for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Valg av valgkomité
Det er praksis i laget at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

Forslag til vedtak: Ola Hagen Øyan og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité.

Vedtak:
Ola Hagen Øyan og Vilde Straume Wiig velges til valgkomité

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:
Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:57

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sven Christian Stenvaag
Styremedlem, Trude Løtvedt
Styremedlem, Ida Kathinka Skolseg
Styremedlem, Andrew Janczak
Styremedlem, Heine Sunde Nordnes
Varamedlem, Torstein Kastet
Varamedlem, Anders Sundstøl Bjørkheim

Protokoll for Bjølsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Magnus Baumann (sign.)	22.05.2025
Protokollvitne	Erlend Mjaavatten (sign.)	22.05.2025

VEDTEKTER FOR BJØLSEN BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål

Borettslagets navn Bjølsen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

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

1.2 Ansvarsbegrensning

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

Borettslaget består av 102 boliger, med andeler pålydende *NOK 100*,- pr rom på stiftelsestidspunktet, kjøkken regnet som rom. Det er tilknyttet en andel til hvert rom i den bolig andelen gir bruksrett til. Hver andelseier kan bare ha bruksrett til en bolig, og kun fysiske personer kan være andelseiere. I tillegg eier borettslaget en bolig.

Ved utvidelse av leiligheter mot vertikalt tilstøtende areal i loft eller kjeller utstedes ikke nye andeler for de rom som tillegges leiligheten ved utbyggingen.

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

2.2 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1.50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.

Det skal ikke gis eksklusiv bruksrett til boder da disse tilhører fellesareal.

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Erververen har

ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen[1].

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

Andelseier har enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte.

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

– andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner

– et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle, eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen

– det gjelder bruksrett som noen har krav på etter ekteskapsloven § 68 eller husstandsfelleskapsloven § 3 annet ledd.

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

Det må søkes på nytt for hver gang bruken overlates til en annen.

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av fellesutgifter og bruken av boligen overfor laget, og plikter å gi styret melding om hvor man er å få tak i. Andelseier er forpliktet til å gi den han overlater bruken til all informasjon om husordensregler og vedtekter som gjelder i laget.

---

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

4 Bruksrett og vedlikehold

4.1 Andelseiers bruk

Andelseieren skal behandle boligen og fellesarealene på en god måte, og bruken må ikke på urimelig eller unødvendig vis være til skade eller ulempe for de andre andelseierne. Boligen kan ikke uten styrets samtykke brukes til annet enn bolig.
Med godkjennelse fra styret kan en andelseier gjennomføre nødvendige tiltak på eiendommen som trengs på grunn av funksjonshemming hos bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

Styrets fastsatte ordensregler skal følges.

Det er ikke tillatt å holde husdyr uten styrets forhåndsgodkjenning. Godkjenning er avhengig av at husdyret ikke er til sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen[2]. Skulle det oppstå sjenanse eller ulempe for andre brukere av eiendommen kan godkjenningen trekkes tilbake.

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

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

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. burettslagslova §§ 5-13 og 5-15.

Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskiftning, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

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

4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

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

Tilbygg/påbygg og andre endringer av bebyggelse og fasade krever godkjenning i generalforsamling, i tråd med burettslagslova. Herunder regnes forstørring av vinduer og/eller innsetting av helt nye vinduer i takkonstruksjonen. Kravet om samtykke fra generalforsamlingen gjelder selv om Plan- og bygningsetaten har gitt tillatelse til igangsettelse.

Alle fasadeendringer skal godkjennes av Byantikvaren og Plan- og bygningsetaten. Før arbeidene kan påbegynnes, skal andelseier forevise styret igangsettingstillatelse fra Plan- og bygningsetaten, samt skrive kontrakt med borettslaget og betale et depositum iht. kontrakt til lagets bankkonto for å dekke lagets evt. omkostninger. Arbeidet skal gjennomføres i overensstemmelse med Plan- og bygningsloven med gjeldende tekniske forskrifter, og iht. borettslagets Retningslinjer for større oppussing, ombygging og fasadeendring. Også generelle krav i vedtektenes kapittel 8.3. og 8.8. er gjeldende ved fasadeendring.

5 Felleskostnader

5.1 Definisjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

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

5.3 Eiendomsskatt
Eiendomsskatt som skrives ut til laget som helhet skal dekkes av de andelene som er skattepliktige, hver andelseier dekker kostnadene som sin andel utløser. Fordelingen gjøres etter informasjon oppgitt fra Skatteetaten eller Oslo kommune. I det tilfellet hvor det ikke er mulig å spore skattene tilbake til enkelte andeler skal alle andelseiere betale etter ordinær fordelingsnøkkel.

6 Generalforsamling

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

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

6.3 Fullmektiger og rådgivere
Andelseiere har rett til å møte ved fullmektig. Fullmektigen skal legge frem skriftlig og datert fullmakt. Fullmakten ansees å gjelde førstkommende generalforsamling, med mindre annet fremgår. Fullmakten kan når som helst kalles tilbake.

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

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

6.5 Innkalling til generalforsamling

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

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

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

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

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

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

6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:
- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

Styret kan ikke uten at generalforsamlingen har gitt samtykke med minst to tredjedels flertall fatte vedtak om
– ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
– øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,
– salg eller kjøp av fast eiendom,
– ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
– andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
– tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

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

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

7 Oppussing/ombygging

7.1 Prinsipper

Ved større oppussingsprosjekter og ombygging plikter andelseier å følge Retningslinjer for oppussing, ombygging og fasadeendring i Bjølsen borettslag, vedtatt av generalforsamling 28.05.24.

7.2 Oppussing

Større oppussingsprosjekter, ombygging og utbygging skal skriftlig varsles til styret før arbeidet kan igangsettes. Etter styrets tilbakemelding skal det varsles skriftlig til samtlige beboere i oppgangen, samt til tilstøtende leiligheter i nabooppganger.

7.3 Våtrom

Ved bygging av bad/våtrom gjøres andelseierne oppmerksom på at bad og våtrom krever særlig aktsomhet ved planlegging og utførelse, ellers vil det oppstå fuktskader etter en tid. Arbeidets utførelse skal være etter våtromsnormen, skader som skyldes feilaktig utførelse dekkes ikke av forsikringen og må dekkes av utbygger eller hans rettsetterfølger som andelseier.

7.4 Sammenslåing av leiligheter

Leiligheter i alle etasjer kan slås sammen horisontalt eller vertikalt. Generalforsamlingen har gitt styret fullmakt til å avgjøre søknader om sammenslåing. Ved avgjørelsen skal styret hensynta at sammenslåing ikke blokkerer for muligheten for utbygging av velegnede arealer på kjeller eller på loft.

Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

(a) Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.

(b) Ansvaret for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.

(c) En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetsinntrykket i oppgangen.

(d) Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.

(e) Ved sammenslåing må bygningsmessige inngrep skje i overensstemmelse med plan og bygningsloven med tilhørende forskrifter. Likeså må borettslagets bygningstekniske konstruksjon hensyntas.

7.5 Ildsted

Dersom man ønsker å bytte eller flytte ildsted i leiligheten, skal styret varsles. Arbeidet skal gjøres av fagfolk i henhold til gjeldende regler, og kontrollerklæring for installasjon av ildsted skal oversendes styret etter utført arbeid.

7.6 Særlig om brannsikringsarbeider

Øvrige beboere i oppgangen har ikke anledning til å reservere seg mot arbeider med brannsikring. Ved brannsikringsarbeider inne i leiligheter skal utbygger følge de retningslinjer som borettslaget har fastsatt for varsling og utførelse av arbeider.

8 Utbygging av kjeller og loft

8.1 Prinsipper

Laget har i generalforsamling 22.03.00 og 22.05.01 fattet prinsippvedtak om at bruksrett til fellesarealer i kjeller og på loft skal kunne tillegges tilstøtende leiligheter som boligareal, forutsatt at andelseieren søker om det og at vilkårene for utbygning for øvrig er til stede.

Laget har i generalforsamling 25.04.02 vedtatt prinsipptegninger for utbygninger og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

Ved utbyggingssaker skal generelle krav i vedtektenes kapittel 7 også følges.

Alle utbyggingssaker som gjelder kjeller og loftsutbygginger skal behandles av generalforsamlingen.

8.2 Utbyggingsareale - bodløsning

Overdragelse av areal på kjeller og loft for sammenføyning med en andelseiers leilighet kan kun foretas til den vertikalt tilstøtende andelsleilighet, så fremt dette lar seg gjøre i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygning av disse arealene. For øvrig skal de til enhver tid gjeldende lover og forskrifter etterfølges.

Forutsetningen for at styret skal godkjenne utbygningssøknaden er at de andelseierne som disponerer boder i de direkte berørte arealer har fått seg forelagt den av utbygger foreslåtte bodløsning til uttalelse. Bodløsningen skal for øvrig være basert på retningslinjer for utbygging.

Det gis bare tilsagn til utbygning av maksimalt det arealet som ligger over/under egenleilighet. I de tilfeller hvor det av naturlige grunner er mest praktisk å begrense dette arealet, har styret myndighet til å gjøre dette.

Borettslaget skal tilstrebe å ha tilstrekkelig med sykkel- og barnevognparkeringer. Endringer i fellesareal og eventuell påvirkning på sykkel- og barnevognparkeringer skal redegjøres for i byggesøknaden til styret. Utbygger skal opprettholde parkeringsplasser for sykler og barnevogner, men skal ikke kreves å øke antall plasser.

8.3 Ansvar for mangler ved det utbygde areal

I den utstrekning det avdekkes feil/mangler ved utførelsen av en lofts/kjellerutbygning, herunder unnlatelse av å utbedre eksisterende bygningsdeler slik at de egner seg for innredning til beboelse, hefter den som til enhver tid eier den aktuelle andelen for utbedringsansvaret. Følgeskader på bygningsdeler forårsaket av eventuelle feil eller mangler utbedres av borettslaget, dersom følgeskaden avdekkes mer enn fem år etter at ferdigattest er utstedt. Fem år etter at ferdigattest foreligger plikter utbygger eller hans rettsetterfølger å fremlegge tilfredsstillende dokumentasjon for at arealet er fritt for mugg, sopp, råte, skadedyr og kondens og andre fuktskader. Er slik dokumentasjon ikke fremlagt er utbygger eller dennes rettsetterfølger fullt ut ansvarlig for de skader eventuelle feil eller mangler ved det utbygde areal måtte forårsake.

Den del av lofts- og kjellerutbygningen som berører fellesarealer borettslaget har vedlikeholdsansvaret for skal overleveres borettslaget når ferdigattest foreligger. Når borettslaget har godkjent denne del av bygningen overtar borettslaget den alminnelige

vedlikeholdsplikt.

8.4 Bunnledninger i kjellerareal
Gårdens bunnledninger går gjennom kjellerareal. Dersom det på et senere tidspunkt skulle bli nødvendig å bytte eller forandre disse vil borettslaget betale tilbakeføring til underlag for overflate NS 3420 toleranseklasse 2. Tekniske installasjoner som varmekabler, våtromsmembran, sluk og rørinstallasjoner dekkes ikke. Øvrige kostnader utover dette må utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier selv betale.

8.5 Sikringsskap
Det kan på et senere tidspunkt bli stilt krav (til borettslaget) fra brannvesenet eller bygningsmyndighetene om at sikringsskap ikke skal ligge i rømningsvei. Området ved sikringsskap, som på et senere tidspunkt kan kreves innbygget i egen branncelle kan derfor ikke påregnes brukt til passasje eller som del av felles sportsbod. Ansvaret for å ivareta denne problemstillingen ved prosjekteringen pålegges utbygger. Dersom det på et senere tidspunkt skulle vise seg at borettslaget som følge av at utbygger ikke har tatt tilstrekkelig hensyn til denne problemstillingen må flytte sikringsskapet eller foreta andre tiltak i de deler av anlegget borettslaget har vedlikeholdsplikten for vil kostnadene bli pålagt utbygger eller dennes rettsetterfølger som andelseier.

8.6 Styrets godkjennelse av byggesøknaden
Utbygger skal søke styret og godkjennelse av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret vurderer søknaden og gir en anbefaling til generalforsamlingen. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall (2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygning, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer

8.7 Generalforsamlingens vedtak
Generalforsamlingen vedtar hvorvidt borettslaget godkjenner salg av areal til utbygger.

8.8 Vedtakets gyldighet
Utbygger skal innen seks måneder etter vedtak i generalforsamlingen søke Plan- og bygningsetaten om godkjennelse av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir overholdt, kan utbygger søke styret om utsettelse. Vedtaket er maksimalt gyldig i 24 måneder.

8.9 Kontrakt
Utbygger skal forevise styret igangsettelsestilsagn fra Plan- og bygningsetaten før arbeidet kan begynnes. Det skrives kontrakt mellom borettslaget og andelseieren. Utbygning kan ikke påbegynnes før kontrakt er undertegnet og depositum er innbetalt. Ved ferdigstillelse skal styret ved hjelp av forretningsfører, foreta en oppmåling av arealet. Dette arealet danner grunnlag for beregning av kjøpesum og nye felleskostnader. Felleskostnader for det ervervede areal betales fra den første måneden etter at arealet tas i bruk (midlertidig eller endelig brukstillatelse).

8.10 Kjøpesum og fellesutgifter
Pris på kjøp av kjeller- og loftsareal justeres av styret 01.01. hvert år ihht Byggeprisindeksen. Eventuelt andre prisendringer ut over dette må godkjennes av Generalforsamlingen. Det er pris ved kontraktsignering som gjelder for hver enkelt utbygging.

Fellesutgiftene følger de gjeldende fellesutgifter pr. kvm. i borettslaget ellers.

8.11 Andre kostnader
Kostnader ved flytting av fellesrom, boder, installasjoner, etc. dekkes i sin helhet av utbygger.

9 Diverse

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

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

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

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

Nye Ordensregler for Bjølsen Borettslag 2012

1. Unngå høyt støy/-lydnivå mellom klokken 20.00 og 07.00 på hverdager og mellom 22.00 og 09.00 på lørdager, Søndager og helligdager og bør støy og høyt lydnivå unngås.
   Ved større sammenkomster, oppussing o.l. som medfører ekstra støy kontakter vi naboer på forhånd.
   Dersom det skulle oppstå situasjoner der naboer mener det er grunn til å klage, tas det kontakt med vedkommende som er gjenstand for klagen før det eventuelt tas kontakt med styret.

2. Tøy som henges opp på loftet må ikke være dryppvått, da det kan oppstå vannskader.

3. Tepper o.l skal ikke ristes ut av vinduene.

4. Av hensyn til renovasjonsetaten, det generelle inntrykket av gårdene og eventuell rotteplage, skal ingenting settes utenfor søppelkassene. Alt papir og papp avfall skal flatpresses før det kastes i papirbeholderne.
   Avfall fra oppussing og utbygning skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere. Retningslinjer fra Oslo Ren skal overholdes vedrørende kasting av avfall.

5. Parkering er ikke tillatt på borettslagets område (det være seg i innkjørsler, gårdsrom og på plener). Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for av og pålessing.

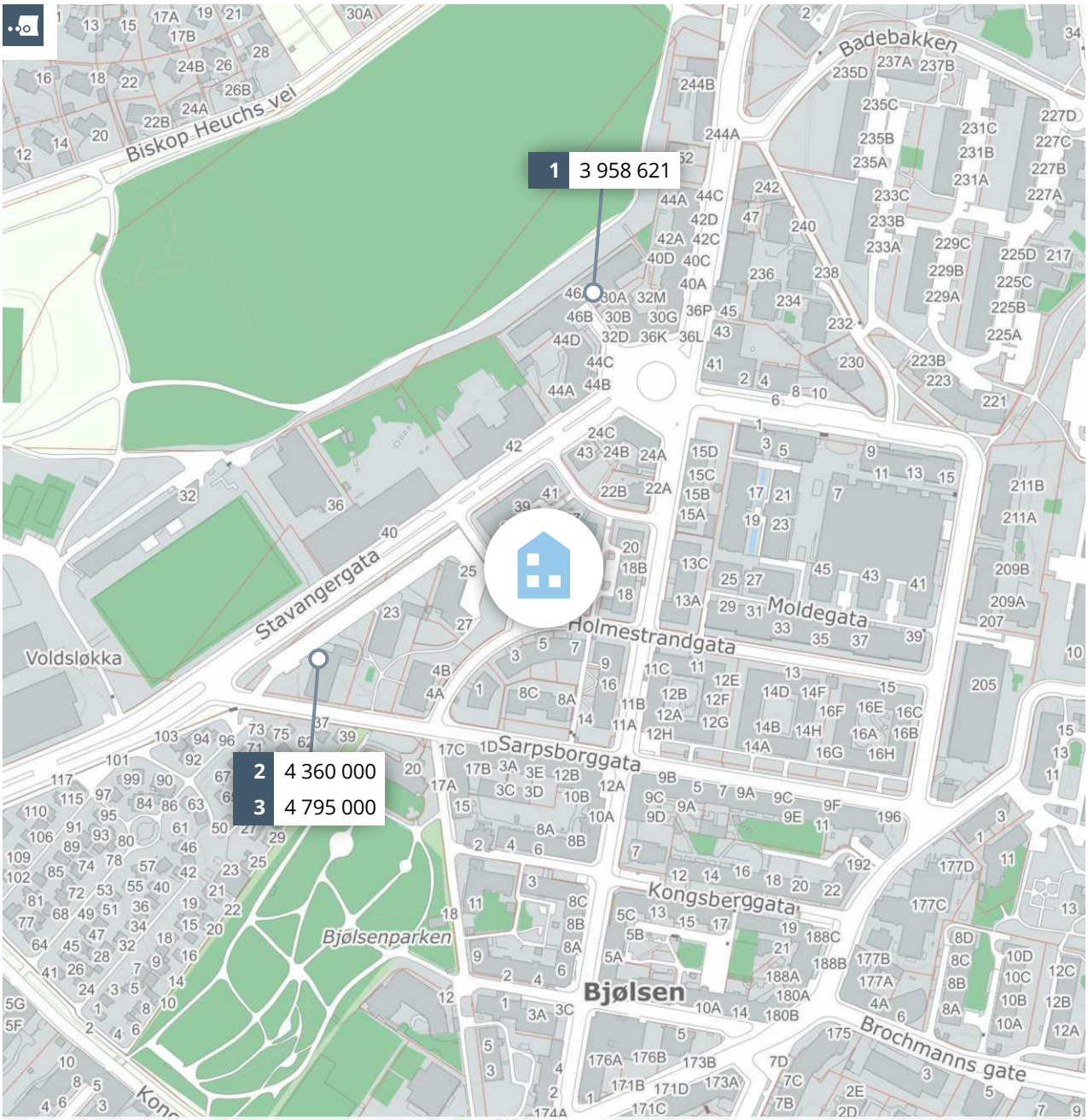
6. Sykler settes i sykkelstativer eller i kjellere (ikke ved gjerder, stolper eller i oppganger).

7. Ting skal ikke plasseres i oppgangene.

8. Felles arealer skal kun brukes til sesongbetonet lagring som barnevogner, akebrett, sykler o.l. Lagring av bildekk, møbler, hvitevarer o.l er ikke lov.
   Dersom man for en kort periode har behov for å plassere ting på fellesarealene skal det merkes med navn og dato for fjerning. Umerkede gjenstander vil bli fjernet.

9. Porter skal holdes lukket.

10. Røyking foran inngangspartier og beboeres vinduer er ikke tillat.



Meglers verdivurdering

STAVANGERGATA 33

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 08.09.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stavangergata 33, 0467 OSLO

Borettslagsleilighet på festetomt, bygget i 1926

GNR 222 BNR 174 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS BJØLSEN RODE 2

Verdivurdert til

3 950 000

116 031	4 066 031	107 001
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	38 m²	9 m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1926

Fellesutgifter	2 949
Formue	33 347
Soverom	-
Etasje	2
Peis	

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Stavangergata 46 A 27 m²	1955	1. etg	1 sov	08.07.2025	3 750 000	**3 750 000**	208 621	3 958 621	**146 616**
2	Sarpsborggata 2 34 m²	1968	4. etg	1 sov	29.10.2024	3 990 000	**4 360 000**	0	4 360 000	**128 235**
3	Sarpsborggata 2 43 m²	1968	2. etg	1 sov	16.12.2024	4 570 000	**4 795 000**	0	4 795 000	**111 512**

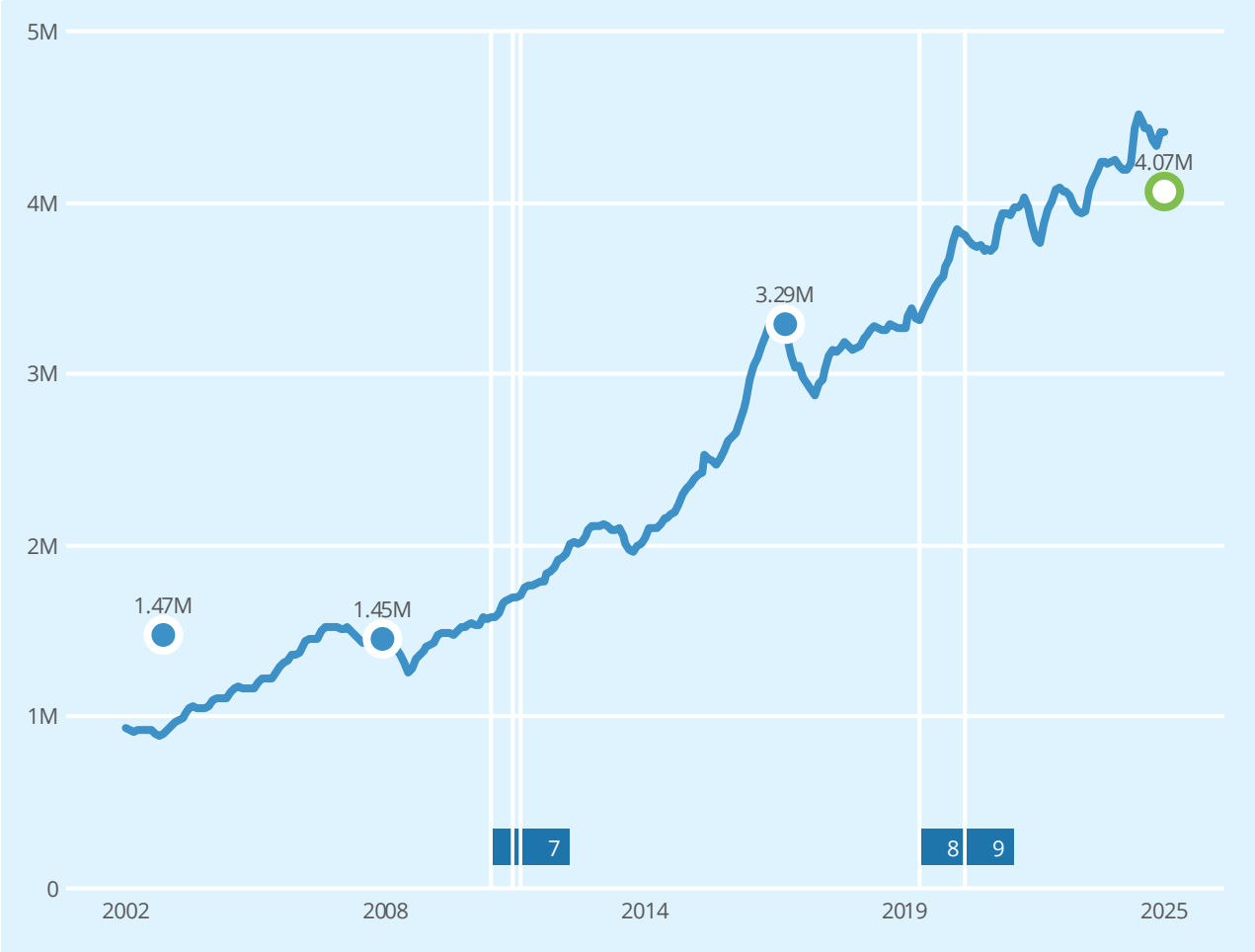
Lys og sjarmerende leilighet med meget arealeffektiv planløsning.

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



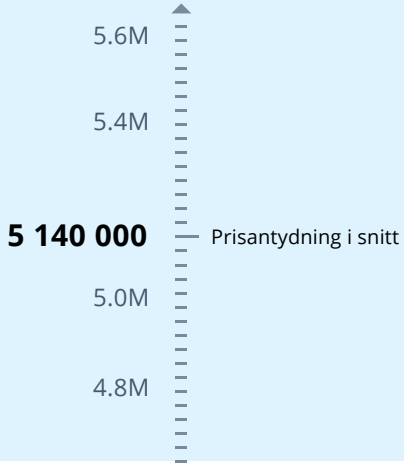
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Garasje, anneks
4 Garasje, anneks
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+2 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
30.03.2017	10.04.2017	06.06.2017	3 150 000	3 270 000	18 159	3 288 159
16.05.2008	25.05.2008	11.08.2008	1 350 000	1 440 000	9 837	1 449 837
15.07.2003	15.07.2003		-	1 440 000	33 633	1 473 633

Leiligheter til salgs i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs



Annonsene har i snitt ligget ute i

28
dager

Leiligheter solgt i BJØLSEN RODE 2 grunnkrets siste 3 mnd

23
leiligheter solgt

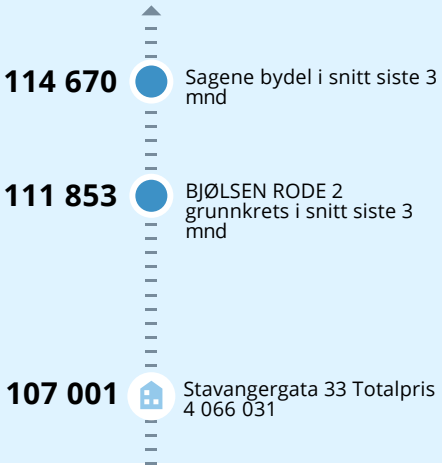


Solgt i snitt i løpet av

21
dager

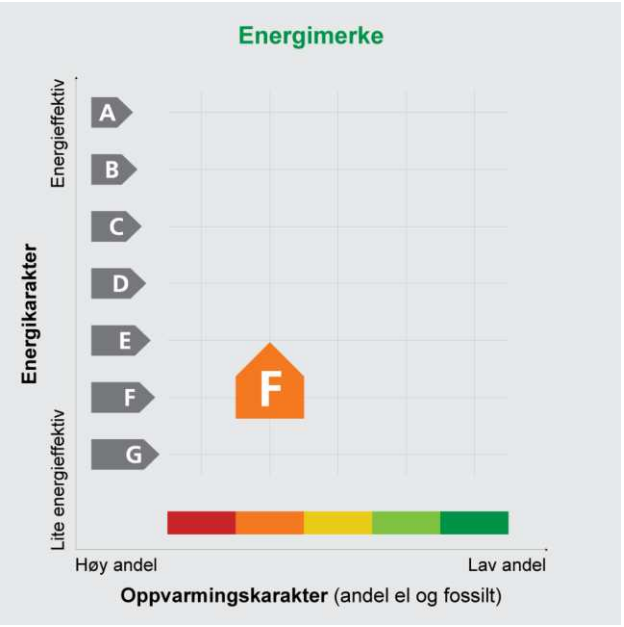
for 3.4% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Stavangergata 33
Postnr	0467
Sted	Oslo
Andels-/leilighetsnr.	65 / 65
Gnr.	222
Bnr.	32
Seksjonsnr.	
Festenr.	
Bygn. nr.	
Bolignr.	
Merkenr.	A2017-756198
Dato	27.03.2017



Eier	Siri Saupstad
Innmeldt av	Siv Bjørkli

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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se **www.energimerking.no**

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Montere tetningslister**
- **Etterisolering av yttervegg**
- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1925
Bygningsmateriale:	Mur/tegl
BRA:	38
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisitet Ved
Ventilasjon:	Kun naturlig
Detaljering varmesystem:	Elektriske ovner og/eller varmekabler Lukket peis eller ovn

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stavangergata 33
Postnr/Sted: 0467 Oslo
Leilighetsnummer: 65
Bolignr:
Dato: 27.03.2017 14:53:21
Energimerkenummer: A2017-756198
Ansvarlig for energiattesten: Siri Saupstad
Energimerking er utført av: Siv Bjørkli

Gnr: 222
Bnr: 32
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr:

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Montere tetningslister

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

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 4: Utskifting av vindu

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

Tiltak 5: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 6: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 7: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin. Nye vedovner, peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn. De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat, slik at man kan stille inn ønsket temperatur. Kaminen kan starte og slokke av seg selv, og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram, med f.eks. nattsenkning.

Brukertiltak

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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

Tips 2: Luft kort og effektivt

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

Tips 3: Redusér innetemperaturen

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

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tips 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tips 6: Vask med fulle maskiner

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

Tips 7: Slå el.apparater helt av

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

Tips 8: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tips 9: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tips 10: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når peisen ikke er i bruk.

Stavangergata 33

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

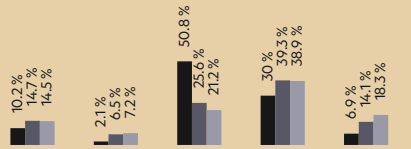
BARNEHAGER

Margarinfabrikken bhg Gamlebygget (... 176 barn	2 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjølsen	3 min
Kiwi Bjølsen	3 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 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

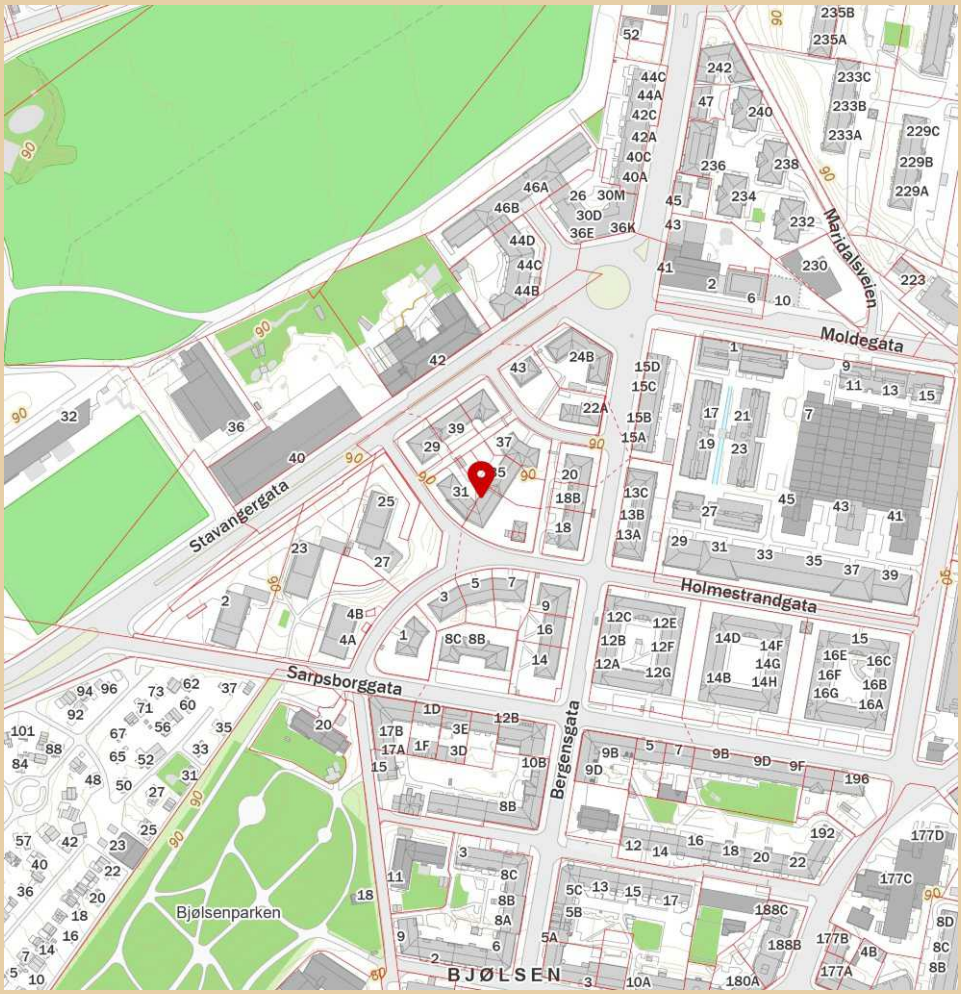
Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

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 2025

Stavangergata 33

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ... 176 barn	2 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjølsen	3 min
Kiwi Bjølsen	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	13 min
Vitusapotek Bjølsen	4 min
Sandaker Vinmonopol	13 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

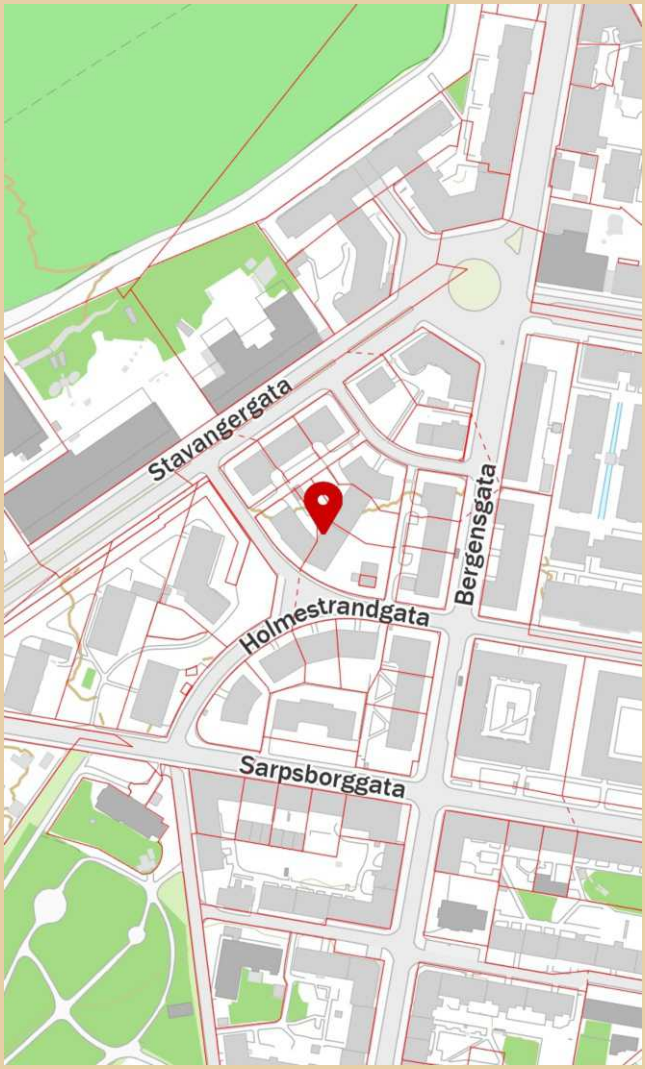
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



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 2025

Stavangergata 33

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 404 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

SKOLER

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	14 min 1.1 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.) 521 elever, 25 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	13 min 1.1 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bjølsen Linje 37, 54	2 min 0.2 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	12 min 0.9 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	22 min 1.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 3.9 km

BARNEHAGER

Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ... 176 barn	2 min 0.2 km
Bjølsen barnehage (1-5 år) 40 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 36 barn	3 min 0.3 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Bjølsen	3 min
Kiwi Bjølsen	3 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 2025

VARER/TJENESTER

Sandaker Senter	13 min
Vitusapotek Bjølsen	4 min
Sandaker Vinmonopol	13 min

SPORT

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
Fitnesspoint Nydalen	9 min
CrossFit Oslo	10 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

—

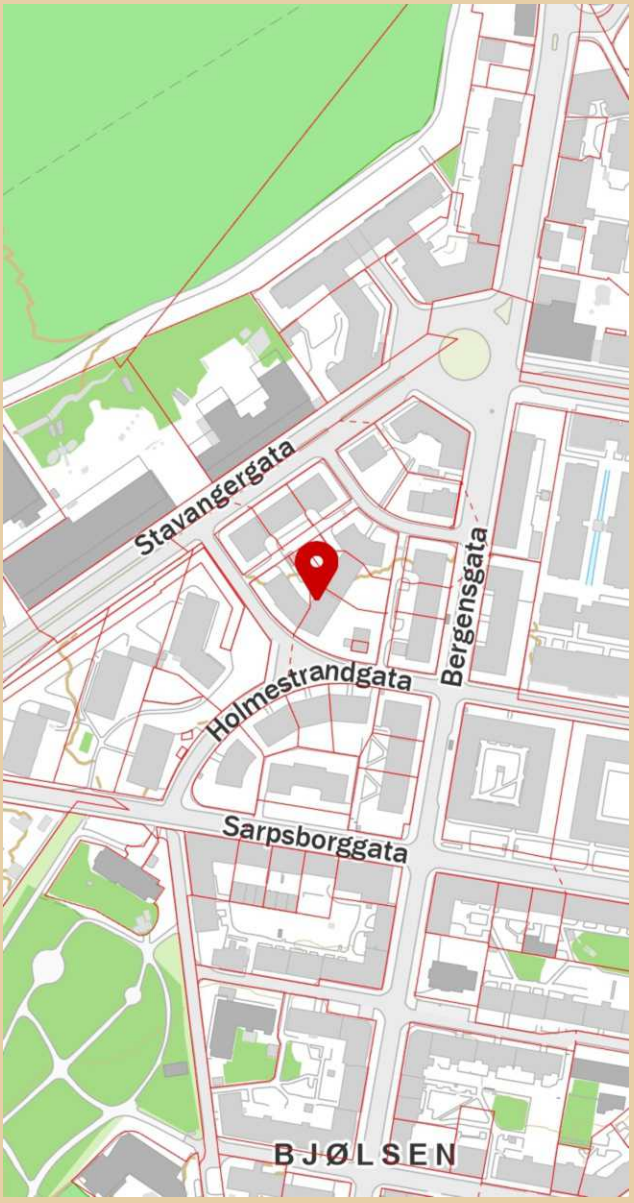
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

—

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 2025

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 33, 0467 Oslo
Gnr. 222, Bnr. 174, andelsnr. 65 i BJØLSEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155251031

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.
