PRIVATMEGLEREN
ALLÉ

# BJØRN STALLARES VEI 17

# Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattester og byggetegning

Arealbekreftelse

Reguleringskart og bestemmelser

Energiattest

Produktark kjøpsforsikring Tryg

Meglers verdivurdering

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

# Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

OSLO kommune

gnr. 83, bnr. 148

Andelsnummer 62

**Sum areal alle bygg: BRA: 43 m² BRA-i: 40 m²**



**Befaringsdato:** 09.03.2026 **Rapportdato:** 12.03.2026 **Oppdragsnr.:** 18333-2264 **Eiendomsverdi ref nr:** VM1880

**Foretak:** AB Taksering & Eiendom AS **Takstingeniør:** Anders Jørgen Bryhn

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.

# AB Taksering & Eiendom AS

Takstmann/sivilingeniør Anders J. Bryhn. Org.nr. 987726172 Email: anders.bryhn@online.no Mobiltlf.: +47 93 43 78 61

Adr.: Huldreveien 19E, 0781 Oslo

Takstmann i kontorfelleskapet Taksthuset. Takstmann siden 2003. Sertifisert bruker av Leica 3D-skanner. www.BO3D.no

"Taksering av eiendom. Tilstandsrapport. Verditaksering. Bolig. Næring. Leica 3D-skanning."



**Rapportansvarlig**

Anders Jørgen Bryhn

anders.bryhn@online.no

934 37 861

Medlem av NITO TAKSTHUSET TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

AB TAKSERING & EIENDOM AS

# 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.

AB Taksering & Eiendom AS
Huldreveien 19 E
0781 OSLO

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

### TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet i boligblokk fra år 1938. Sentralt beliggende på Sinsen i veletablert boligområde bestående hovedsaklig av blokkbebyggelse. Det er kort vei til nærbutikker, kafeer, restauranter, offentlig kommunikasjon i flere retninger og diverse andre servicetilbud i nærmiljøet.
Torshovdalen er like i nærheten. Det er gangavstand til både Torshov, Løren og Carl Berners plass.

Leiligheten fremstår som lys og trivelig. Den har en arealeffektiv planløsning og gode dagslysforhold. Opprinnelig planløsning er ombygget.

Tilstandsgrad er hovedsaklig satt på bakgrunn av enten NS3600 eller innhentet dokumentasjon.

Adkomst til felles trappegang inn fra fortau til felles åpen gårdsplass. Det er ikke heis i bygget.

Utsikt til området rundt med bebyggelse, gate, uteområder og litt av Tryvannstårnet.

Det disponeres 1 kjellerbod.

Felleskostnader
Tot. innev. måned: 5 847
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning
Felleskostnader: Renter og avdrag 812
FELLESKOSTNADER 3 821
Avdrag IN-lån 735
Bredbånd (brøkfordelt) 326
Renter IN-lån 153

Opparbeidet og åpent gårdsrom med gressplen og beplantning.

Fellesvaskeri.

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

Borettslaget består av 83 boenheter.

Norges Eiendommer opplyser:
Kirkesogn: Sinsen
Grunnkrets: Sinsen rode 5
Valgkrets: Sinsen skole
Skolekrets: Sinsen

Takstmann er ikke kjent med bygningens vedlikeholdsplan eller historikk utover det som evt. er nevnt i denne rapporten. Det presiseres at det i tilstandsvurderingen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner ble oppdaget.

En tilstandbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

**Arealer** Gå til side

**Forutsetninger og vedlegg** Gå til side

**Lovlighet** Gå til side

**ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK**

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

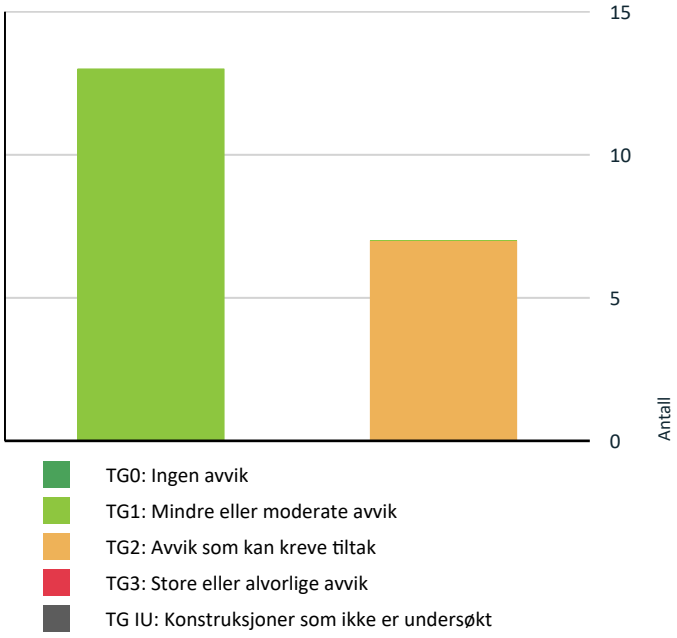
Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.
Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Forrige eier opplyste at det foreligger godkjenning fra styret og dette ligger i Boligmappa, takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til:
2,61m i stue/kjøkken (kan variere litt mht. hvor det blir målt)
2,52m på soverom (nedforet/etterisolert i tak).

RØMNINGSVEI
Rømning via felles trappegang og ut til balkong og nabobalkonger.

# Sammendrag av boligens tilstand

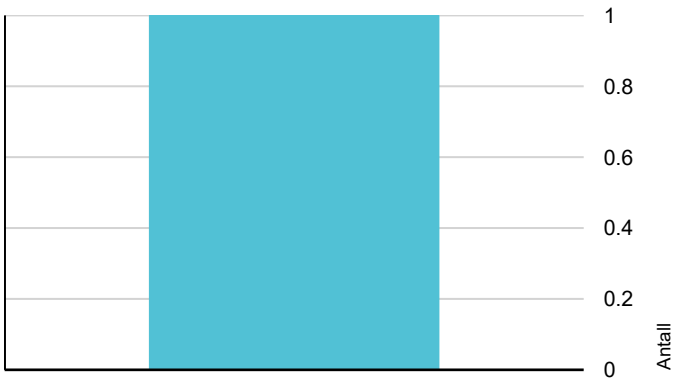
## Fordeling av tilstandsgrader




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

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad




- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Oppsummering av avvik

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

### ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

| | |
|---|---|
| **Innvendig > Etasjeskille** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannledninger** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Alarm- og signalanlegg** | Gå til side |
| **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Overflater Gulv** | Gå til side |
| **Våtrom > 4.etasje, leilighet > Baderom > Sluk, membran og tettesjikt** | Gå til side |
| **Kjøkken > 4.etasje, leilighet > Kjøkken > Avtrekk** | Gå til side |

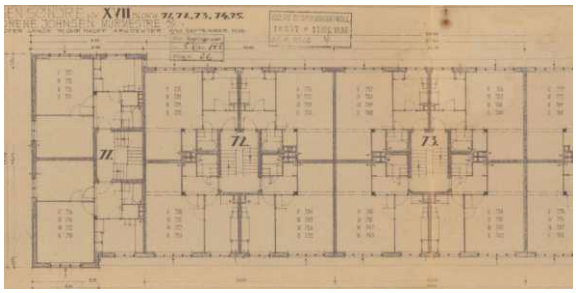
HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Gå til side

# Tilstandsrapport

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK



**Byggeår**
1939

**Standard**
Bygningstype: Boligblokk
Bygningsstatus: Ferdigattest
Næringsgruppe: Bolig
Godkjent dato: 03.10.1935
Igangsatt dato: 03.10.1935
Tatt i bruk dato: 01.01.1938
Kilde: Kartverket

Ferdigattest: Datert 1939.

**Kommentar**
Iflg. Kartverket

# Tilstandsrapport

**Vedlikehold**
Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører.

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

Rehabilitering og større vedlikehold
Her føres opp en kronologisk oversikt over større vedlikehold som har blitt gjennomført de siste årene:
2024: Har inngått rammeavtale på skadedyrkontroll med Pelias. Er satt opp innvendig og utvendige feller som forebyggende tiltak.
2024: Har utbedret ledninger til internett og adgangsservice etter rotter spiste på ledningene.
2024: Nytt uttak i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.
2024: Har oppgradert hovedssikringsskapet.
2024: Gjennomført rørfornying av avløpsrør i bakken.
2024: Gjennomført rehabilitert stikkledninger for vann og avløp fra kommunen til blokka.
2024: Fått montert postsone sylinder, og byttet defekt låskasse i fellesvaskeriet.
2024: Har utført reparasjon og service i vaskeriet, Jako byttet støtdemper på én av vaskemaskinene.
2024: Det er utført halvårskontrolle av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.
2023: Bytte av ventiler for å øke hastighet på varmtvann til leilighetene, spesielt nr 17 og nr 19.
2023: Isolering av varmerør i kjeller.
2023: Det er utført to halvårskontroller av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.
2023: Sjekk av synkeskader i borettslag, utført av Pentex.
2023: Filming av avløpsrør, utført av Pentex.
2023: Oppgradering av Defigo's skjermer og system ved ytterdører.
2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.
2023: Alle inngangsdører inspisert av Certego for å avdekke årsaker til problemer med inngangsdørene (ved værskifte går ikke alle inngangsdører helt inn til). Fasade Consult som monterte inngangsdører har justert alle dørene (dvs. hengsler) for å løse problemene.
2022: Maling av alle oppganger, nytt gulv i nr 19, ny bekkalokk i bakgården, oppgradert internett.
2020: Rehabilitering av rør tilkoblet radiatorer, montering av nye automatiske ventiler/termostater, og ferdigstilt felles sykkelbod innendørs.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

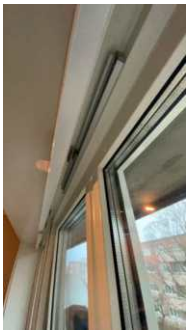
**Beskrivelse**
Isolérglass i treramme datert 2014.

**Årstall:** 2014

# Tilstandsrapport



Vindustype



Luftespalte

## TG 1 Inngangsdør

**Beskrivelse**

Brann- og lydsertifisert inngangsdør med to låser hvorav hovedlås av typen Yale elektronisk lås.



Dørtype



Inngangsdør



Inngangsdør

## TG 1 Balkongdør

**Beskrivelse**

Balkongdør med isolérglass datert 2014.

**Årstall:** 2014

# Tilstandsrapport



Balkongdør



Utendørs beslag.

## TG 1 Balkong

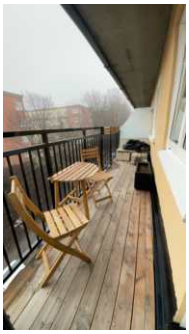
**Beskrivelse**

Oppgradering av balkong i 2014. Adkomst fra stue.
Bygget med støpt betongdekke og rekkverk i aluminium. Tregulv oppå betongdekket. Rømningsport i begge ender ved evt. nødsituasjon.
Ved nedbør er det naturlig avrenning.

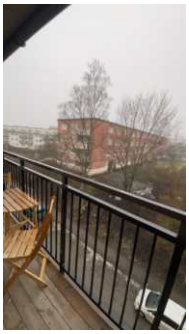
Rekkverk høyde: 121 cm

Generelt krav: Høyde på rekkverk ved balkonger, tribuner, passasjer og lignende skal være minimum 1,0 m. Der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m, skal rekkverk ha en høyde på minimum 1,2 m.

Låsemekanismen til balkongdøren blir smurt opp/sprayet med olje etter takstbefaring slik at det skal fungere bedre.



Balkong



Balkong



Rekkverkshøyde

## TG 1 Vedlikeholdsoversikt felles konstruksjoner

**Beskrivelse**

Punktet handler om boligselskapets vedlikeholdsoversikt (utførte eller planlagte arbeider) over felles konstruksjoner ihht. NS3600 er tilgjengelig eller ikke. Hovedkonstruksjoner er fra byggeåret med den slitasje og elde/utidsmessighet dette medfører. Felles konstruksjoner er ikke vurdert og gis heller ikke TG med mindre det opplyses spesifikt her.

# Tilstandsrapport

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

**Beskrivelse**

Gulvflater består av: Laminat. Fliser på baderom.
Veggflater består av: Malt mur. Malte plater. Fliser på baderom.
Himlinger består av: Malte plater. Malt betong.

Samtlige overflater er fullt brukbare og avvikene ansees kun å være av kosmetisk betydning, ingen praktisk betydning mht. bruk.



Overflater



Overflater

### TG 2 Etasjeskille

**Beskrivelse**

Støpt etasjeskille.

Måling av høydeforskjeller med laser gjort i rom: STUE OG KJØKKEN

Lokalt avvik måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m:
Størst avvik: 6 mm på 2m avstand

Totalt avvik målt med ett punkt ved hver vegg i rommet, samt et punkt midt på gulvet:
Størst avvik: 20 mm

Tilfeldig valgte målesteder i rommene.

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

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avvikene.

# Tilstandsrapport



Skjevheter ble målt med elektronisk laservater på tilfeldig valgte steder i boligen.

### Innvendige trapper

**Beskrivelse**

Støpte trapper i fellesgang.



Støpte trapper i fellesgang.

### TG 1 Innvendige dører

**Beskrivelse**

Innerdører er fra 2021/2022.

**Årstall:** 2021



Innerdør type.



Innerdør type.

## VÅTROM

### 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### Generell

# Tilstandsrapport

**Beskrivelse**

Baderommet ble rehabilitering i regi av borettslaget. Ferdigattest datert 15.sept 2006 er fremvist.

**Årstall:** 2005



Baderom



Baderom



Baderom

## 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 1 Overflater vegger og himling

**Beskrivelse**

Flislagte vegger. Malte plater i himling.

**Årstall:** 2005

# Tilstandsrapport



Dusjhjørne



Himling



Himling



Lite skår i veggflis.

## 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 2 Overflater Gulv

**Beskrivelse**

Flislagt gulv med varmekabler.

Følgende målinger av fall i retning sluk (høydeforskjeller) ble gjort på BADEROMMET:

Fra gulvflis ved dørterskel til topp slukrist: 18 mm, ikke tilfredstillende mht. dagens forskrift. Målt med krysslaser.

Fall ≥ 1:100 på gulvet utenfor dusj målt mellom dørterskel og dusj.

Evt. membranoppkant ≥ 15mm ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt, det vises til evt. dokumentasjon for å vurdere dette.

Det er fall til sluk i dusjsonen målt med håndholdt vater på flere tilfeldig valgte steder.
Det er fall på gulv ved dørterskel i retning sluk målt med håndholdt vater .
Det er fall på gulvet i rommet i retning sluk for øvrig målt med håndholdt vater på tilfeldig valgte steder.

Fall nevnt over er målt med håndholdt vater og krysslaser. Oppmålingen er gjort ved tilfeldig valgte steder på baderomsgulvet.

**Årstall:** 2005

**Vurdering av avvik:**

• Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

- Fall ≤ 1:50 målt 80cm ut fra senter sluk.

**Konsekvens/tiltak**

• Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet.

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over forholdet.

# Tilstandsrapport



Fallforhold målt i retning sluk.



Fallforhold målt i retning sluk.





Fallforhold målt i retning sluk.

## 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

**Beskrivelse**

Type sluk: Plastsluk med uttagbar vannlås for inspeksjon og rengjøring.

Type membran: Membran på vegger og gulv og evt. membranoppkant under/ved dørterskel er ikke mulig å konstatere visuelt. Det vises til evt. dokumentasjon for å konstatere hvilken løsning som er valgt.

Protimeter fuktapparat: Gjorde ingen unormale utslag ved fuktsøk i dusj.

Levetidsbetraktning:
Levetid | Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

**Årstall:** 2005

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

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

Ingen tiltak ansees som nødvendig.

# Tilstandsrapport



Vannlås i sluk.



Overgang ved dørterskel.

## 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### Sanitærutstyr og innredning

**Beskrivelse**

Toalett. Servantskap med blandebatteri. Dusjhjørne med innfellbare dusjdører og dusjarmatur.

Det ble byttet innredning i 2024. Dusjarmatur og servant fra 2024.



Toalett



Dusjarmatur



Servantskap

## 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet er tilknyttet bygningens felles mekaniske avtrekksventilasjon.

# Tilstandsrapport



Test med løst ark viste tilfredstillende avtrekk.



Luftespalter i dørbladet.



Avtrekksventil

## 4.ETASJE, LEILIGHET > BADEROM

### Tilliggende konstruksjoner våtrom

**Beskrivelse**

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner. For å kunne utføre hulltaking skal det gjøres fra utsiden av baderommet som det ikke er tilgang til, helst der det erfaringsmessig forekommer skader.
Metoden var ikke gjennomførbar pga. byggemåten og tilstøtende konstruksjoner (murvegger).



Hulltaking og fuktsøk med Protimeter piggelektrode ga ingen unormale utslag.

## KJØKKEN

## 4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 1 Overflater og innredning

**Beskrivelse**

Kjøkkeninnredning er fra år 2020/2021 og består av glatte fronter med integrerte håndtak, laminat benkeplater, stålkum med blandebatteri, integrert koketopp og stekeovn, integrert oppvaskmaskin og kjøleskap.

**Årstall:** 2020

# Tilstandsrapport



Kjøkken



Kjøkken



Kjøkken

## 4.ETASJE, LEILIGHET > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

**Beskrivelse**

Kjøkkenventilator med kullfilter. Ventilator med kullfilter gis automatisk TG2 pga. ventilasjonsprinsippet (omluft med kullfilter).

**Årstall:** 2020

**Vurdering av avvik:**

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

**Konsekvens/tiltak**

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



Ventilator med kullfilter.



Ventilator med kullfilter.

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

**Beskrivelse**

Type rør: Kobberrør for baderom fra 2005 og kobberrør for kjøkken fra 2020/2021.

# Tilstandsrapport

Fordelerskap: I himling på baderommet.
Evt. lekkasjevann fra vannrør på baderom vil renne rundt og gjennom baderommet.
Evt. lekkasjevann fra øvrige vannrør vil bli stanset av lekkasjestopper dersom det oppstår "etter" plassering av lekkasjestopper.

Røranv./dok.: Ferdigattest for Rehabilitering av bad er utstedt.

Stoppekraner for baderommet: Inni fordelerskap, ble testet og fungerte 100%.
Stoppekraner for kjøkken: Innenfor liten luke, ble testet og fungerte 100%.

Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken, vil stanse vannforsyningen dersom vannlekkasjen skulle oppstå "etter" lekkasjestopperen.

Levetidsbetraktninger:
Levetid | Vannrør av kobber over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Rør i rør system over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

-Dersom en vannlekkasje skulle oppstå på kjøkken "før" plasseringen av lekkasjestopper og på baderommet må det benyttes hovedstoppekran i felles kjeller.

-Dokumentasjon for rørarbeider på kjøkken.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig men vær klar over avviket.



Vannrør på kjøkken.



Stoppekraner på kjøkken.



Stoppekraner på baderom.

## TG 1 Avløpsrør

**Beskrivelse**

Levetidsbetraktning
Levetid | Avløpsrør i plast over 25 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid | Støpejernsrør. Dominerende rørmateriale mellom 1950 og 1970 = TG 2/3

# Tilstandsrapport

Evt. dokumentasjon på utførte rørarbeider i leiligheten er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten. Dokumentasjon for utførelse foreligger ikke. Dette gis TG2 på bakgrunn av NS3600:2018 "Valg av tilstandsgrader".

**Årstall:** 2005



Avløpsrør

## TG 1 Ventilasjon

**Beskrivelse**

Det er naturlig oppdriftsventilasjon i leiligheten. Det er luftespalter over vinduer.
Se egne punkter for ventilasjon på Bad og Kjøkken.



Luftespalte

## TG 1 Oppvarming

**Beskrivelse**

Radiatorvarme. Varmekabler på baderommet. Det gis TG1 som varmekilder.



Radiatorvarme



Termostatbryter

# Tilstandsrapport

## Varmesentral

**Beskrivelse**

Felles sentralfyring i boligselskapet. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## Varmtvannstank

**Beskrivelse**

Det er felles varmtvannsforsyning i bygningen. Det ansees som en felles installasjon i bygningen og er derfor ikke gitt TG.

## TG 2 Alarm- og signalanlegg

**Beskrivelse**

Dørcalling.
Internett.
Felles brannvarslingsanlegg.
Lekkasjestopper: Ja, på kjøkken.
Komfyrvakt: Nei, mangler.
Sprinkleranlegg: Nei
Innbruddsalarm: Nei

Generell info: Det er krav til fastmontert komfyrvakt i alle nye boliger fra 2010 i henhold til NEK 400. Denne skal monteres av elektroinstallatør. Ved oppussing gjelder kravet om fastmontert komfyrvakt dersom det legges opp ny kurs til platetopp/komfyr.
Kilde: https://www.dsb.no

TEK10
Teknisk forskrift fra 2010 (TEK10). Der bygningens vanninstallasjon er uten overløp, må det være montert automatisk lekkasjestopper. Med automatisk lekkasjestopper menes en fuktføler som gir signal til en ventil som stenger vanntilførselen når den mottar signal.

TEK17
Teknisk forskrift fra 2017 (TEK17) krever at installasjoner med vann i rom uten sluk i gulv skal sikres med lekkasjestoppere.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Komfyrvakt mangler.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Montere komfyrvakt.

**Kostnadsestimat: Under 20 000**

## TG 2 Vannbåren varme

**Beskrivelse**

Nyere (ca. år 2015) radiator i stue. Original radiator i stue.

**Vurdering av avvik:**
• Det er avvik:

Gjelder kun original radiator.

**Konsekvens/tiltak**
• Tiltak:

Ingen tiltak ansees som nødvendig da original radiator opplyses å fungere fint.

# Tilstandsrapport



Nyere radiator.



Original radiator. Nyere termostat.



Inspeksjonsluke for kuleventiler til radiator (stengekraner).

## Elektrisk anlegg

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

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

**Beskrivelse**

DET BLE OBSERVERT OG OPPLYST FØLGENDE PÅ BEFARINGSDAGEN:

-Automatsikringer i el.skap med forbruksmåler er plassert i fellesgangen.
-Inntaksledning/stigeledning i bygningen, alder: Ukjent
-OV 40 Amp iflg. kursanvisningen
-Utenpåliggende / skjult ledningsnett.

El.anlegg er ikke takstmannens kompetanseområde og nærmere undersøkelse er ikke foretatt.

Evt. dokumentasjon på utførte elektroarbeider i boligen er ikke kjent for takstmann utover det som evt. nevnes i rapporten.

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

**Spørsmål til eier**

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

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

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

# Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
**Ja**

**Elvia utførte kontroll av det elektriske anlegget 03.03.2020. Avvik ble funnet.**

**Det ble gjort betydelige oppgraderinger i januar 2022.**

**Samsvarserklæring datert 14.01.2022 fra Rune Lunde er fremvist. Beskrivelse:**
**-Ny innmat i sikringsskap. Overbelastningsvern + 5 kurssikringer (jordfeilautomater). 1 eksisterende jordfeilautomat gjenbrukt.**
**-Nytt elektrisk anlegg i gang, stue, kjøkken og soverom.**

**Samsvarserklæring datert 10.03.2026 fra Skogheim El.Installasjon AS er fremvist. Beskrivelse: Montert lampe over spisesbord i stue, på soverom og over speil på bad.**

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
**Nei**

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

**Generelt om anlegget**

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

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

**Inntak og sikringsskap**

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
**Nei**

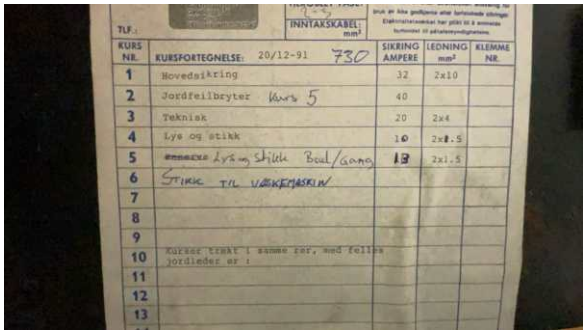
**Generell kommentar**

Det anbefales å få utført en uavhengig el-kontroll da det ikke har vært gjort de siste 5 år. Evt. behov for oppgraderinger/utbedringer må vurderes av elektriker/el-takstmann.

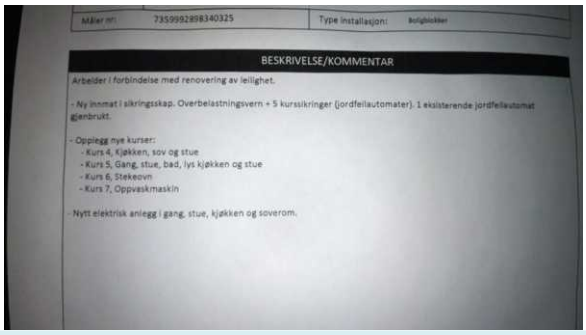
# Tilstandsrapport



El.skap




Kursanvisning




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

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

### ⚠ Helse, miljø og sikkerhet

**Beskrivelse**

Det er gjort følgende vurderinger (med mindre det er uaktuelt) i boligen mht. sikkerhet av:
Radon, balkong, trapper, elektrisk anlegg, brannteknisk, asbest, rømningsvei, forstøtningsmurer, flom- og rasfare.

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

BRANNCELLER
Brann- og eksplosjonsvernloven har som formål å forebygge brann og eksplosjoner og å sikre liv, helse, miljø og materielle verdier. Loven regulerer blant annet krav til brannsikkerhet i bygninger, håndtering av farlige stoffer og beredskapstiltak. Den legger også vekt på samarbeid mellom ulike myndigheter og aktører for å oppnå et helhetlig og effektivt brann- og eksplosjonsvern. For å sikre et nedre minimum av sikkerhetsnivå for alle eldre bygg pålegger lov om brann og eksplosjonsvern eier av ethvert byggverk å sørge for nødvendige sikringstiltak mot brann i bygget. Etter forskriften pålegges eier av byggverk å sørge for å oppgradere sikkerhetsnivået i byggverket slik at det minst tilsvarer nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 1985 (BF85) eller senere byggeregler. Bygninger som er lovlig oppført i henhold til byggeforskrift 1985 eller senere forskrifter oppfyller kravet til sikkerhetsnivå i forskriften. Eier av byggverk som ble oppført før 1985 plikter å oppgradere sikkerhetsnivået uavhengig av når bygget ble lovlig oppført. Det foreligger ingen dokumentasjon på at sikkerhetsnivået for brannsikkerhet i dette bygget tilfredsstiller byggeforskrift 1985.

# 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

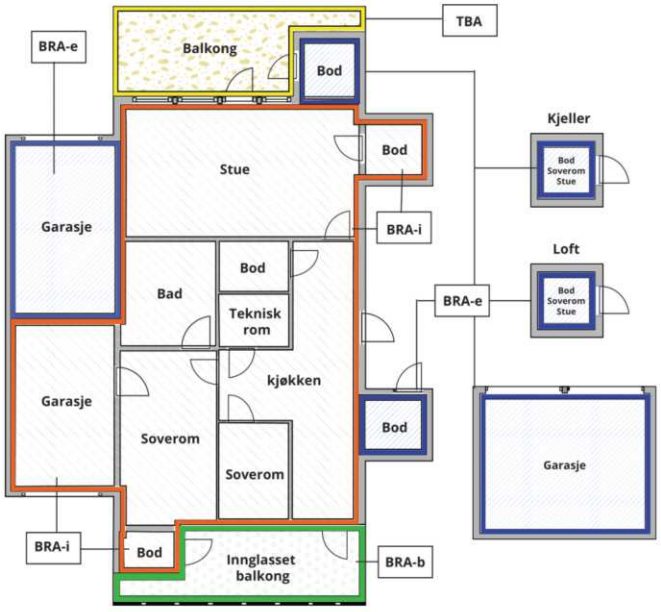
## Hva er måleverdig areal?

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).<br><br>Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.<br><br>GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke. |

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

## Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## ANDELSLEILIGHET I BOLIGBLOKK

| | Bruksareal BRA m² | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** | **SUM** | **Terrasse- og balkongareal (TBA)** |
| 4.etasje, leilighet | 40 | | | 40 | 8 |
| Kjellerbod | | 3 | | 3 | |
| **SUM** | **40** | **3** | | | **8** |
| **SUM BRA** | **43** | | | | |

### Romfordeling

| **Etasje** | **Internt bruksareal (BRA-i)** | **Eksternt bruksareal (BRA-e)** | **Innglasset balkong (BRA-b)** |
|---|---|---|---|
| 4.etasje, leilighet | Entré/gang, baderom, kott, soverom, kjøkken, stue | | |
| Kjellerbod | | Kjellerbod | |

**Kommentar**

Balkong er 8,4m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 8m2 (TBA).
Kjellerbod er 3,2m2 som avrundes ned til nærmeste hele tall 3m2 (BRA-e).

3D-SKANNET AREAL. BOLIGENS AREAL ER BEREGNET MED 3D-LASERSKANNER FRA LEICA SOM GIR EN GARANTERT NØYAKTIGHET INNENFOR 2% SOM ER KRAVET I NY AVHENDINGSLOV PER 1. JANUAR 2022.

Arealoppmåling er utført på stedet av undertegnede.
Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør hva det defineres som. Dette betyr at rommet både kan være i strid med byggteknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg.

MERK: Soverommet er oppmålt til 6,19m2 som er under dagens anbefalte størrelse for rom til varig opphold. "For boenhet anbefales et minste areal på 7 m2 for rom for varig opphold. Kilde: Byggteknisk forskrift (TEK10), § 12-7. Krav til rom og annet oppholdsareal."

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning.
Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.
Forrige eier opplyste at det foreligger godkjenning fra styret og dette ligger i Boligmappa, takstmann har ikke kontrollert dette nærmere.

TAKHØYDE
Takhøyde målt til:
2,61m i stue/kjøkken (kan variere litt mht. hvor det blir målt)
2,52m på soverom (nedforet/etterisolert i tak).

RØMNINGSVEI
Rømning via felles trappegang og ut til balkong og nabobalkonger.

**Nyere håndverkstjenester**

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

*Kommentar:* Se rapport.

**Åpenbare ulovligheter**

Er det avdekket at boligen har åpenbare ulovligheter? ☐ Ja ☑ Nei

*Kommentar:* Opprinnelig planløsning er ombygget og dagens planløsning avviker dermed fra original arkitekttegning. Dvs. takstmann er ikke kjent med om det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger som stemmer med dagens bruk.

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

| Dato | Til stede | Rolle |
|---|---|---|
| 09.3.2026 | Anders Jørgen Bryhn | Takstingeniør |
| | Karna Myklebust | Kunde |

## Matrikkeldata

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

**Adresse**
Bjørn Stallares vei 17

**Hjemmelshaver**
Karna Dahl Myklebust

## Andelsobjekt

| Boligselskap | Org.nr. | Leil. nr. | Forretningsfører | Eier av adkomstdokumenter |
|---|---|---|---|---|
| H0401/Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | 859446582 | H0401 | OBF (OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS) | Karna Dahl Myklebust |

## Innskudd, pålydende mm

| Andelsnummer | Pålydende | Opprinnelig innskudd | Andel fellesformue | | Andel fellesgjeld | |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 62 | 100 | 12 799 | 54 525 | *31.12.2025* | 167 985 | *31.12.2025* |

## Årsregnskap

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Regnskapsår | 2025 | | Samlet aksjekapital: | | 0 |
| Omløpsmidler: | | 0 | Samlet innskuddskapital: | | 0 |
| Kortsiktig gjeld (-) | - | 0 | Langsiktig gjeld (+): | + | 0 |
| Disponible midler: | | 0 | Langsiktig gjeld og innskuddskapital: | | 0 |

**Kommentar**
Ikke tilgjengelig

## Eiendomsopplysninger

**Adkomstvei**

Innkjøring fra Bjørn Stallares vei. Adkomst inn fra fortau via felles åpen gårdsplass.

**Tilknytning vann**

Offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

**Tilknytning avløp**

Offentlig avløp via private stikkledninger.

**Regulering**

S-5239
Vedtatt: 20.11.2024
Formål: Bevaring kulturmiljø, Boligbebyggelse, Friområde, Veg, sikre verneverdier i bygninger, andre kulturminner og kulturmiljøer

**Om tomten**

Svakt skrånende tomt. Frittliggende bebyggelse.

**Tinglyste/andre forhold**

Ikke kjent for takstmann

## Forsikring

| Selskap | Avtalenr | Type | Forsikringssum | Årlig premie |
|---|---|---|---|---|
| Protector Forsikring ASA | 3160689 | | | |

**Kommentar**
Felles polise for borettslaget

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

| Beskrivelse | Dato | Kommentar | Status | Sider | Vedlagt |
|---|---|---|---|---|---|
| Egenerklæring | | Utfylt av eier. Takstmann viser til Egenerklæringen i sin helhet for opplysninger gitt av eier. | Gjennomgått | | Nei |
| Eiendomsverdi.no | | Eiendomsinfo som bl.a. matrikkel, byggeår, tomtestørrelse, hjemmelshaver, bygningsopplysninger m.m. | Gjennomgått | | Nei |
| Eier | | Eier har gitt opplysninger enten på befaring og/eller pr. email. | Gjennomgått | | Nei |
| Forretningsfører | | Felleskostnader, forsikring, andel formue, andel gjeld, generell informasjon fra boligselskapet. | Gjennomgått | | Nei |
| Tegninger | | Ark.tegninger fra saksinnsyn hos Plan- og Bygningsetaten. | Gjennomgått | | Nei |

# Revisjoner

| Versjon | Ny versjon | Kommentar |
|---|---|---|
| 1 | 11.03.2026 | |
| 2 | 11.03.2026 | |
| 3 | 11.03.2026 | |
| 4 | 11.03.2026 | |
| 5 | 12.03.2026 | |

For gyldighet på rapporten se forside

# Forutsetninger

**Tilstandsrapportens avgrensninger**

**Egne forutsetninger**

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600.

MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

**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, branncelle osv.

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

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

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

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

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

**TILLEGGSUNDERSØKELSER**

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

**BEFARINGEN**

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

# Forutsetninger

•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.

•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

Tilstandsrapporten er avholdt etter beste skjønn. Evt. heftelser/servitutter er ikke undersøkt av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at panteattest, seksjoneringsbegjæring og eiendommens dokumenter (bl.a. byggemelding, ferdigattest o.l.) i kommunen ikke er kontrollert hvis ikke annet er opplyst. Dokumentasjon/samsvarserklæringer o.l. på evt. byggearbeider, vvs-, rør- og elektroarbeider, uavhengig el-kontroll eller kontroll av pipeløp/ildsted utført av Brann- og rømningsetaten er ikke kjent for takstmann dersom ikke annet er nevnt spesifikt i rapporten. Dersom det ikke foreligger dokumentasjon på utførelse som er påkrevd iht. reglerverket for utførelse gis det TG2 iht. NS3600. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Det gjøres oppmerksom på at boligen var møblert/bebodd som gir begrenset mulighet for besiktigelse dersom annet ikke kommer frem i rapporten.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| PrivatMegleren Allè |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 186260071 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Karna Dahl Myklebust |

| Gateadresse |
| --- |
| Bjørn Stallares vei 17 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0574 |

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2024

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 1

Antall måneder: 08

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: 186260071

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad |
| Beskrivelse | Servantbatteri og dusjsett av faglærte. Oppheng av nytt baderomsmøbel av egeninnsats. |
| Arbeid utført av | Rørlegger Sentralen AS |

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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 | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Nytt elektrisk anlegg i gang, stue, kjøkken og soverom av Lunde i 2022. Montert lampe over spisebord, på soverom og over speil på bad av Skogheim i 2026. |
| Arbeid utført av | Rune Lunde og Skogheim El. Installasjon AS |

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Sist kontroll av Elvia ble utført før det elektriske anlegget ble oppgradert. Siste kontroll ble utført 03.03.2020. |

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

Document reference: 186260071

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

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Funn av rotter i noe boder (Bjørn Stallares vei 11-19) i forbindelse med rørfornyingsprosjektet høsten 2024. Det ble ikke gjort funn av rotter i bod tilhørende leiligheten. Styret utførte tiltak. Pelias har nå rammeavtale på dette.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 186260071

## Tilleggskommentar

Leiligheten er pusset opp i 2021/2022 med blant annet nytt Kvik kjøkken, lys 1- stavs laminatgulv, overflater og innvendig dører. I 2024 ble leiligheten malt innvendig.

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: 186260071

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Karna Dahl Myklebust | 6647a5f5e0b421ea76d72 d82ecd0df74ac671b22 | 12.03.2026 16:41:51 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 186260071

- 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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | | **Vår ref.:** | 113/10023 | **Fødselsdato eier:** | 20.05.1993 |
| Bjørn Stallares Vei 17 | | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0574 OSLO | | **Eiere:** | Karna Dahl Myklebust | | |
| **Organisasjonsnr:** | 859 446 582 | **Andelsnr:** | 62 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **5 847**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Renter og avdrag | 812 |
| | FELLESKOSTNADER | 3 821 |
| | Avdrag IN-lån | 735 |
| | Bredbånd (brøkfordelt) | 326 |
| | Renter IN-lån | 153 |

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 167 011 | Gjeld siste årsoppg.: | 167 985 |
| Klient ajourf. lån: | 12 328 199,12 | Klient gj. s. årsoppg.: | 12 167 872 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 44
Saldo per 27.02.2026: 1 649 649
Andel av saldo: 35 819
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 30.09.2029 )

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 27.02.2026: 5.25% pa.
Antall terminer til innfrielse: 277
Saldo per 27.02.2026: 10 465 599
Andel av saldo: 131 193
Første termin/første avdrag: 30.11.2025 ( siste termin 28.02.2049 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Pia Eilin Barth |
| Adresse: | Bjørn Stallares vei 19 |
| Postnr/-sted: | 0574 OSLO |
| E-post: | styretbsv1119@gmail.com |

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 27.02.2026

**Utestående saldo:** **0**

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

## 6: Ligning - 2025

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 167 985 | Andre inntekter: | 3 043 |
| Annen formue: | 54 525 | Utgifter: | 9 839 | | |

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 12 799 |
| Andelsnr: | 62 | Partialobligasjonsnr: | 62 |

## 8: Bygning/eiendom

| | |
|---|---|
| Byggeår: | 1935 |
| Gårds/bruksnr: | 83/148 |

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | **Vår ref.:** | 113/10023 | **Fødselsdato eier:** | 20.05.1993 |
| Bjørn Stallares Vei 17 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0574 OSLO | **Eiere:** | Karna Dahl Myklebust | | |

**Organisasjonsnr:** 859 446 582

## 8: Bygning/eiendom

Bygningstype: Uspesifisert

Feste/eiet tomt: Eiet

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

## 9: Forsikring

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Protector Forsikring ASA | Polisenr: | 3160689 | | |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Ferdigstillt: | 01.01.1935 | Første innflytting: | 01.01.1980 | SSBnr: | H0401 |
| Etasje: | | Oppvarmingstype: | Uspesifisert | | |
| Heis: | Nei | | | | |
| Parkeringstype: | Ingen () | | | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 | | |
| Husdyrhold: | Nei | Oppr. antall rom: | 1 | | |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | 113-026 | P-rom | 41 |

Fasiliteter:

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

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

HUSDYRHOLD
Se husordensregler for utfyllende informasjon.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 | **Vår ref.:** | 113/10023 | **Fødselsdato eier:** | 20.05.1993 |
| Bjørn Stallares Vei 17 | **Type:** | Frittstående borettslag | | |
| 0574 OSLO | **Eiere:** | Karna Dahl Myklebust | | |

**Organisasjonsnr:** 859 446 582

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

Annen informasjon:

**Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

**Generalforsamling 2025**

**Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap**

Tid: Mandag 17.03.2025, kl 17:00

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

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _ _

**FULLMAKT**

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

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

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____


OBF



# Generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Mandag 17.03.2025, kl 17:00

Innspurten 11 C (Valle Vision)

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

### 1.1 Valg av møteleder

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

## 2. Årsmelding 2024

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

### 3.2 Disponering av årets resultat

### 3.3 Revisjonsberetning

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

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

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder som har fullført sin periode: Pia Eilin Barth

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Petter Worum Daling

Bendik Bae

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode:

Helle Myrthel Kvalvik

Laura Olesk

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Peter Jong Honoré

Ingrid Dahl

Henriette Enger Lien (stiller til gjenvalg)

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 07.03.2025

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

# ÅRSMELDING

# 2024



# Årsmelding 2024 for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

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

Styret har bestått av 3 kvinner og 1 mann.

Styret kan kontaktes på styretbsv1119@gmail.com

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): 1

## Vaktmester- og renholdstjeneste

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

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

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

## Nøkler, skilt

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

styretbsv1119@gmail.com ved innflytting.

Postkasseskilt bestilles selv. Kan feks. bestilles fra Posten.

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

Følgende er gjort i år:

- Alle tekniske rom er ryddet for farlig avfall

## Forsikring

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

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

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

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

## Overdragelser i 2024

Det ble i 2024 gjennomført overdragelse av 15 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

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

2024: Nytt uttak i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.

2024: Har oppgradert hovedssikringsskapet.

2024: Gjennomført rørfornying av avløpsrør i bakken.

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

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

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

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

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

2023: Isolering av varmerør i kjeller.

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

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

2023: Filming av avløpsrør, utført av Pentex.

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

2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.

2023: Alle inngangsdører inspisert av Certego for å avdekke årsaker til problemer med inngangsdørene (ved værskifte går ikke alle inngangsdører helt inn til). Fasade Consult som monterte inngangsdører har justert alle dørene (dvs. hengsler) for å løse problemene.

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

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

## Styrets arbeid i 2024

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

styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

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

05.03.2025

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Årsmeldingen er godkjent av styret 05.03.2025

# ÅRSREGNSKAP

# 2024



# Årsregnskap 2024 - Resultat

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

# Årsregnskap 2024 - Balanse

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|---|
| EIENDELER | | | |
| Anleggsmidler | | | |
| Varige driftsmidler | | | |
| Bygninger | 16, 17 | 4 483 111 | 4 483 111 |
| Finansielle anleggsmidler | | | |
| Aksjer og andeler | 11 | 2 600 | 2 600 |
| Sum anleggsmidler | | 4 485 711 | 4 485 711 |
| Omløpsmidler | | | |
| Fordringer | | | |
| Restanser felleskostnader | | 68 618 | 4 526 |
| Forskuddsbetalte kostnader | 12 | 238 582 | 221 862 |
| Andre fordringer | | 10 417 | 0 |
| Bankinnskudd og kontanter | | | |
| Innestående på driftskonto | | 2 034 908 | 307 269 |
| Innestående på særvilkår | | 474 | 456 |
| Sum omløpsmidler | | 2 352 999 | 534 113 |
| SUM EIENDELER | | 6 838 710 | 5 019 824 |

# Årsregnskap 2024 - Balanse

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

Oslo 31.12.24
Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Sted:_____, dato:_____

Pia Eilin Barth
Styreleder

Helle Myrthel Kvalvik
Styremedlem

Petter Worum Daling
Styremedlem

Laura Olesk
Styremedlem

Bendik Bae
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

## Individuell nedbetaling av lån

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

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

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

## Note 2 - Andre inntekter

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

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

## Note 3 - Forvaltning og revisjon

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

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

## Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

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

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

## Note 5 - Vedlikehold

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

## Note 6 - Eksterne tjenester

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

## Note 7 - Andre driftsutgifter

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

## Note 8 - Renteinntekter

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

## Note 9 - Rentekostnader

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

## Note 10 - Disponible midler

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

## Note 11 - Aksjer og andeler

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

## Note 11 - Aksjer og andeler

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

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

## Note 12 - Forskuddsbetalte kostnader

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

## Note 13 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 80 andeler a kr 100 per andel.

## Note 14 - Egenkapital

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

## Note 15 - Lån

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

## Lån

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

## Kommentarer til lån

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

## Note 16 - Eiendeler

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

Antatt levetid i år :

## Note 17 - Bygninger

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Pia Eilin Barth (sign.) | 05.03.2025 |
| Styremedlem | Helle Myrthel Kvalvik (sign.) | 28.02.2025 |
| Styremedlem | Bendik Bae (sign.) | 28.02.2025 |
| Styremedlem | Laura Olesk (sign.) | 26.02.2025 |
| Styremedlem | Petter Worum Daling (sign.) | 27.02.2025 |

Til generalforsamlingen i
**Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

# Uavhengig revisors beretning for år 2024

## Konklusjon

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

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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



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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

**Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet**

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

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

Oslo, 5. mars 2025
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)



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

Verifisert av
SIGNICAT
05.03.2025

visena.com

# Elektronisk signatur

**Signert av**

***Kallasten, Bjørn Kristian***

bankID

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

*05.03.2025 20:59:57*

**Signaturmetode**

*Norwegian BankID*

---

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

# VEDLEGG



# Slik finner du oss - Veibeskrivelser og møtelokaler

**Med bil:**

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

**Parkeringshus:**

- Vålerenga P-hus (Aimo Park)

**Med kollektivtransport:**

**Buss:**

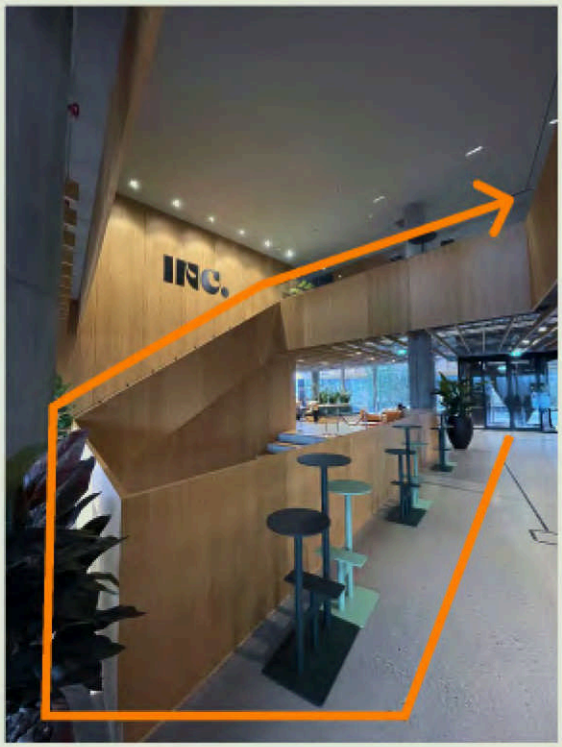
- Nærmeste bussholdeplass er Valle og Fyrstikktorget.
- Buss nr. 21
- Ca. gangavstand er 5 minutter.

**T-bane:**

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

## Finn møterommet ditt

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



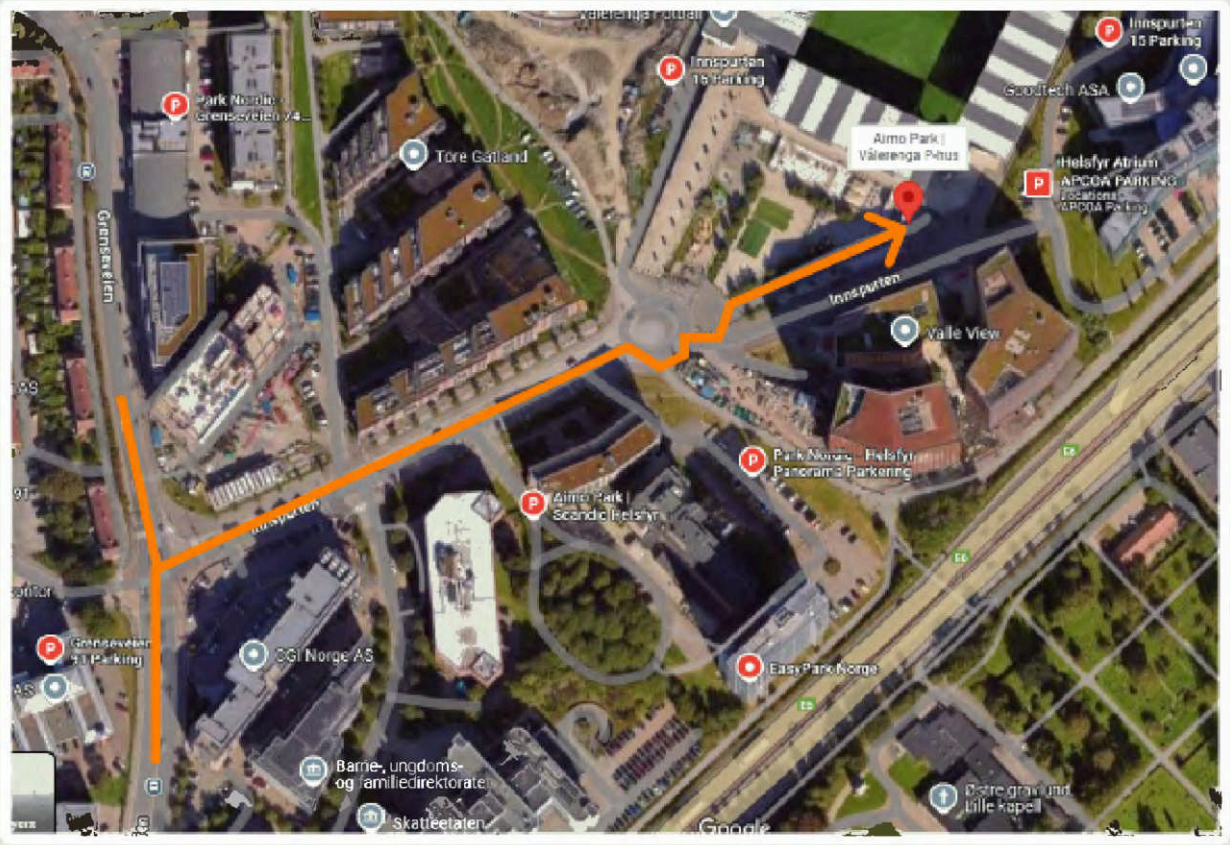




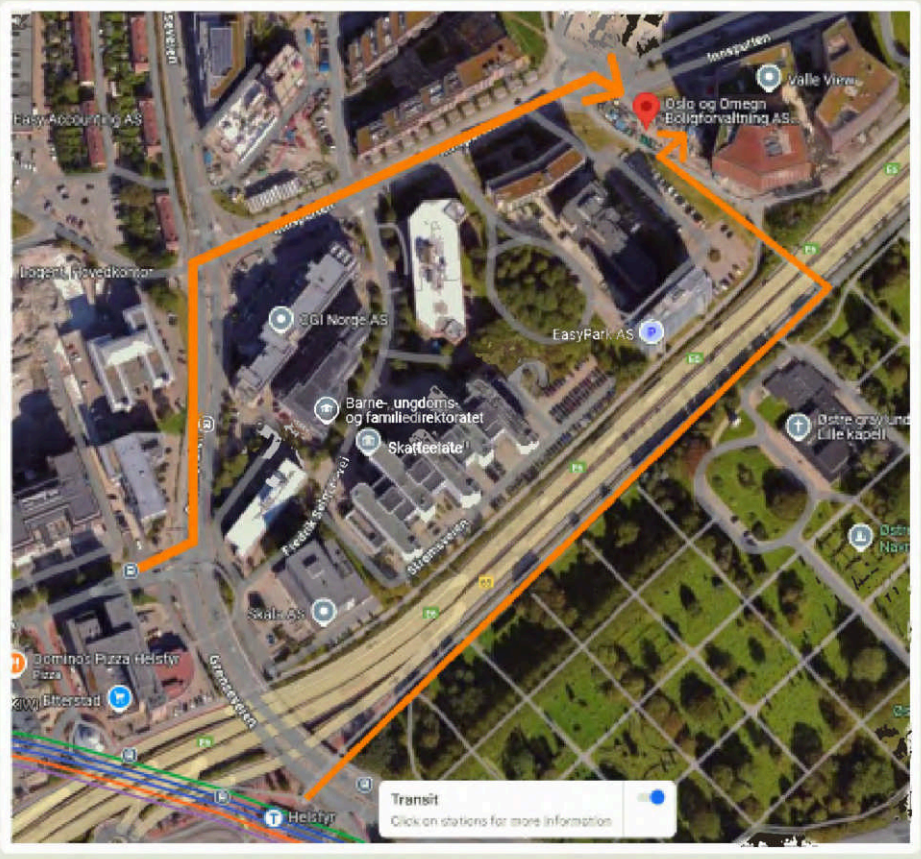
*Se neste side for kartbeskrivelser*

# Karttegninger

## Med bil




## Med buss og T-bane



# PROTOKOLL

# 2025



# Protokoll

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

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

### 1.1 Valg av møteleder

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

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**
Til stede var 8 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 9 stemmeberettigede.

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

### 1.3 Valg av referent og protokollvitne(r)

**Vedtak:**
Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Pia Eilin Barth valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

## 2. Årsmelding 2024

**Vedtak:**
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2024 og Budsjett 2025

### 3.1 Årsregnskapet for 2024

**Vedtak:**
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

### 3.2 Disponering av årets resultat

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

### 3.3 Revisjonsberetning

**Vedtak:**
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### 3.4 Orientering om budsjett for 2025

**Vedtak:**
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)

**Vedtak:**
Styret honoreres med kr 250 000.

## 4. Valg av tillitsvalgte

### 4.1 Valg av styreleder for 2 år

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

### 4.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

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

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

### 4.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

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

## 5. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

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

# Protokoll for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

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

# VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØRN STALLARES VEI 11-19

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

## 1 Innledende bestemmelser

### *1.1 Borettslagets firma og formål*

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

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

### *1.2 Ansvarsbegrensning*

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

### *1.3 Diskriminering*

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

## 2 Andeler, andelseiere og eierskifte

### *2.1 Andeler*

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

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

### *2.2 Eierskifte*

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

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

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

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

### *2.3 Forkjøpsrett*

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

## 3 Bruk av andelen

### *3.1 Andelseiers rett til bruk*

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

### *3.2 Overlating av bruk til andre*

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

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

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

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

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

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

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

# 4 Bruksrett og vedlikehold

## *4.1 Andelseiers bruk*

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

## *4.2Andelseierens vedlikeholdsplikt*

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

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

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

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

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

### *Vedlikeholdsplikt – balkonger nyoppførte i 2014*

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

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

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

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

## *4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt*

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

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

## *4.2 Bygningsmessige arbeider*

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

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

# 5 Felleskostnader

## 5.1 Defininsjon-inndriving-fordeling

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

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

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

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

## 5.2 Panterett

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

# 6 Generalforsamling

## 6.1 Generalforsamlingen

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

## 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

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

### 6.3 Fullmektiger og rådgivere

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

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

### 6.4 Habilitet

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

### 6.5 Innkalling til generalforsamling

Innkalling til generalforsamlingen foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst åtte dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær 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
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

### 6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

### 6.8 Styremedlemmer

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

### 6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

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

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

### 6.10 Habilitet

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

### 6.11 Forretningsfører

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

### 6.12 Misbruk av posisjon i laget

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

## 7 Diverse

### 7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

### 7.2 Revisjon

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

### 7.3 Endring av vedtekter

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

# FDV-DOKUMENTASJON

**Prosjekt**: Bjørn Stallares vei 11-19, 0574 Oslo

**Entrerprise**: Balkonger

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

## Utførelse

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

Høyde 1305 mm, hvorav rekkverket er 1100 mm.

Balkonggulv, 120 x 28 mm impregnerte terrassebord.

Undertak består av 0,7 mm puralbelagte stålplater.

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

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

## Materialer

Aluminium EN-AW6063/6068.

175 x 80 mm hovedramme.

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

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

3 mm perforerte plater i rekkverk.

0,7 mm puralbelagte stålplater for alle beslag.

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

Kjemisk anker: FIS VS 300 T.

## Leverandører/produsenter

Aluminium og stål: Ruukki / Hydro Raufoss

Festemidler: Ahlsell, Tess Øst,

Pulverlakk: Norsk Pulver

## Vedlikehold

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

# Husordensregler for borettslag Bjørn Stallares vei 11-19

## 1. Generelt

Beboerne er pliktige til å overholde borettslagets vedtekter og husordensregler, samt etterkomme styrets og generalforsamlingens beslutninger.

Beboerne har plikt til å påse at ro og orden til enhver tid overholdes og utøve god folkeskikk i sin omgang med hverandre. Det er ikke tillat å drive virksomhet eller å utføre handlinger som kan skade gården, eller være til sjenanse for gårdens øvrige beboere.

## 2. Vedlikehold

Andelseier plikter å holde sin leilighet i forsvarlig stand, se borettslagets vedtekter, § 3.2. Reparasjon og vedlikehold på leilighetens rør og elektriske anlegg skal utføres av autorisert personell.

Vedlikehold av balkonger skal skje i samsvar med borettslagets vedtekter, § 4.2.

Andelseiere plikter å fjerne snø og is fra balkongen og ellers holde den ren og vedlikeholdt. Åpninger mellom balkonggulv og rekkverk må ikke være tettet igjen om vinteren, da det kan oppstå skader under vekslende værforhold.

## 3. Ombygging

Det er ikke tillat å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier dersom leiligheten har ferdig opplegg for tilkopling av vannrør. Søknaden skal inneholde skriftlig dokumentasjon fra autorisert rørlegger som dokumenterer hvordan ombyggingen skal gjøres, herunder tilkopling til vannsystemet, uten å være til ulempe for gårdens øvrige beboere. Søknaden skal opplyse om hvem som skal utføre arbeidet og deres kvalifikasjoner. Det forutsettes at arbeidet utføres av faglig kompetent og autorisert personell, som også skal hefte som garantist for det utførte arbeidet. Brudd på denne bestemmelse er å anse som grovt uaktsomt og gir borettslaget rett til å kreve erstatning etter borettslaglovens § 5-13 og 5-15.

## 4. Bad, WC og radiatorer

Bad, WC og radiatorer må behandles med forsiktighet slik at skader ikke oppstår. Ved vannlekkasjer har den som forvolder skaden ansvar for alle følgeskader i naboleiligheter. Radiatorer skal oppskrus i den utstrekning årstid og værforhold tilsier. Ved lengre tids fravær i perioder med fare for frost må radiatorene stå åpne for å unngå vannlekkasje. Radiatorer bør luftes minst én gang per år. Ved lengre tids fravær anbefales det å stenge leilighetens hovedkraner. Disse er montert i kjøkkenbenken og bak takluken på badet. Unngå sløsing med varmtvannet.

## 5. Lufting

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

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

## 6. Balkonger

Bruk av balkongene skal være forsvarlig og ikke til sjenanse for øvrige andelseiere. Det er adgang til å grille på balkongen, men kun med gassgrill eller elektrisk grill. Røyking på balkong tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere. Røyking inne i leiligheten tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere.

Den enkelte andelseier plikter å holde sin balkong ryddig og vedlikeholdt, se punkt 2. Balkongen skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel eller annet til sjenanse for øvrige andelseiere. Balkongrekkverkene skal ikke kles inn.

Det gis unntak for forbudet mot å kle inn balkongene dersom det benyttes trekk fra Markisehuset AS i fargekode tilsvarende bygget. Den enkelte beboer kontakter selv Markisehuset AS for å bestille balkonginnkledning til sin balkong. Annen innkledning enn denne er ikke tillatt.

Eventuelle tilpasninger på balkongene som endrer det visuelle preget på fasaden må forhåndsgodkjennes av styret.

Av sikkerhetsmessige årsaker er blomsterkasser kun tillatt plassert på innsiden av balkongrekkverket.

## 7. Støy

Mellom kl 23.00 og kl. 07.00 skal det være nattero i leilighetene og på balkongene. Skal det ved spesielle anledninger spilles musikk, eller drives selskapelighet utover kl 23.00, skal beboerne i de nærmeste leiligheter varsles med opplysninger om tidspunkt og antatt varighet senest 2 dager på forhånd. Dette gjelder også musikk og aktiviteter på balkongene. Musikk- og sangundervisning er ikke tillatt uten borettslagets samtykke.

## 8. Husdyr

Husdyr tillates så lenge det ikke er til sjenanse for andre beboere i borettslaget. Husdyr må søkes på forhånd og godkjennes av styret.

## 9. Fellesrom

Det skal ikke settes gjenstander i trappeganger, kjellerrom, gang og gårdsplass. Styret har rett til å fjerne/kaste sjenerende eller hindrende gjenstander uavhengig av gjenstandens verdi. Reklamebrosjyrer og andre trykksaker fra beboerens postkasser må ikke bli liggende igjen i trappegangene. Hovedinngangsdører og kjellerdører skal alltid være låst.

## 10. Trapper

Felles ukentlig trappevask er avtalt av styret. Andelseiere plikter for øvrig å holde trappeoppgangen i ren og ryddig stand etter seg.

## 11. Vaske- og tørkerom

Vaske- og tørkerom benyttes etter vasketavle og skal rengjøres etter bruk. Vaskeriet må ikke benyttes utenom åpningstidene, som på hverdager er kl. 08.00 til kl. 22.00. På lørdager er vasketiden fra kl. 08.00 til kl 22.00, og på søndager fra kl 12.00 til kl 22.00. Alle maskiner må behandles forsiktig. Vask av tepper i vaskemaskin er ikke tillatt, BHer skal vaskes i dertil egnede vaskeposer. Alle som benytter vaskeriet må settes seg godt inn i bruksanvisningene for maskinene. Dørene fra vaske- og tørkerom holdes lukket.

## 12. Søppelrom

Alt avfall skal kildesorteres og legges i anviste søppelbeholdere. Søppel skal være innpakket før det legges bort. Alt søl omkring søppelkassene må unngås. Det er forbudt å sette stor søppel i søppelrom.

Borettslaget leier container 1 til 2 ganger årlig.

## 13. Rotte og duer

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

## 14. Parkering

Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget.

Parkering gjelder kun under signert leieavtale med borettslaget, med avtalt leiepris.

Ledige parkeringsplasser tilbys etter søknad fra andelseier, basert på venteliste.

Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen.

Leie forutsetter aktivt bruk av parkeringsplassen, og man kan derfor ikke få tildelt parkeringsplass for å holde den av for fremtidig bruk.

En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass.

Fremleie av parkeringsplass er ikke tillatt, med unntak av kortvarig fremleie, herunder helger eller på grunn av ferie.

Ved langvarig opphold av bruk, vil styret varsle leietaker, og i ytterste konsekvens avslutte leiekontrakt og omdisponere plass til neste på ventelisten. Dette for å sikre at de få plassene vi har er i aktivt bruk.

## 15. Sanksjoner

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

*Endret og vedtatt på ordinær generalforsamling 6. mai 2015. Sist endret på styremøte 12. mars 2024.*

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Maren Berge Kurud
BJØRN STALLARES VEI 11

Dato: 26.02.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86527575
9020116

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.83 BNR. 148

Vi viser til bestilling av 20260226 for BJØRN STALLARES VEI 11.

## GNR. 83 BNR. 148

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 28.06.1935.

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

## 1896 m²

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

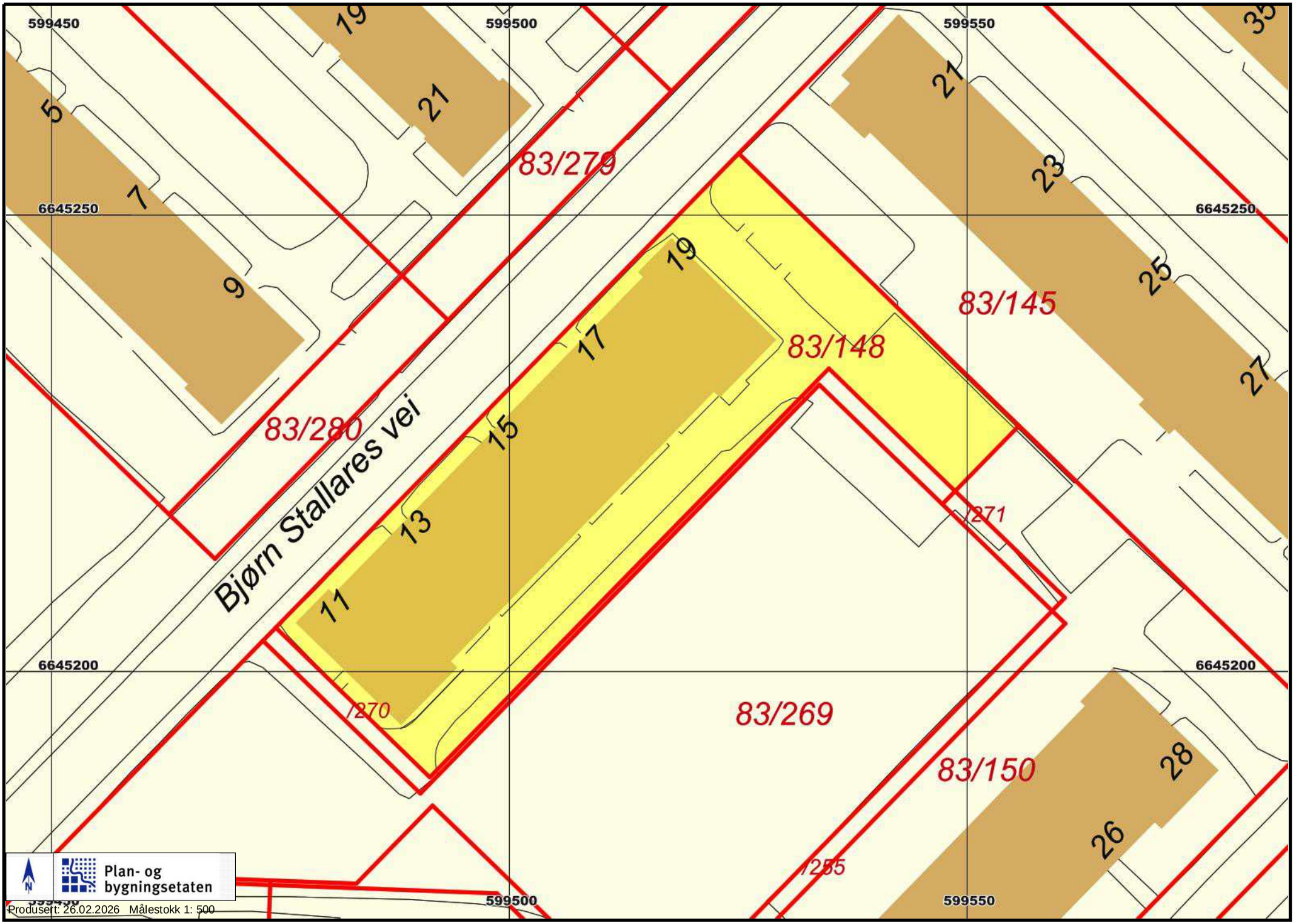
Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

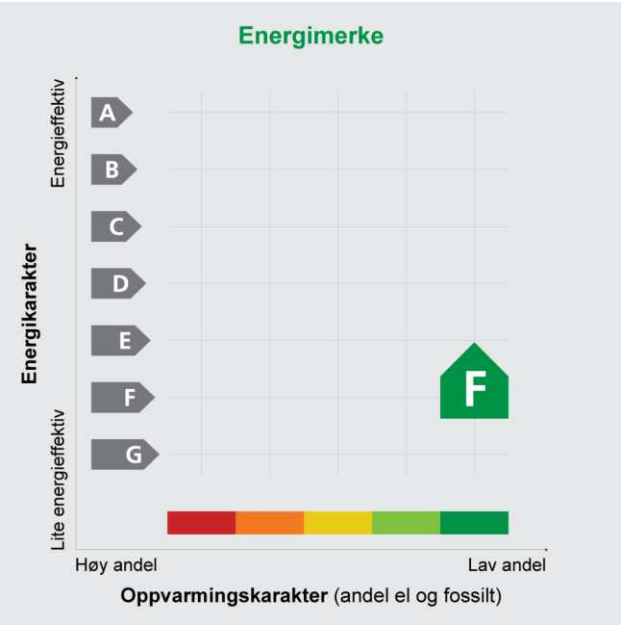
Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder


599450
599500
599550
6645250
6645200
83/279
83/280
83/148
83/145
83/269
83/150
/270
/271
/255
Bjørn Stallares vei
5
7
9
19
21
11
13
15
17
19
21
23
25
27
26
28
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 26.02.2026 Målestokk 1: 500

# ENERGIATTEST

| | |
|---|---|
| Adresse | Bjørn Stallares vei 17 |
| Postnr | 0574 |
| Sted | OSLO |
| Andels-/leilighetsnr. | / |
| Gnr. | 83 |
| Bnr. | 148 |
| Seksjonsnr. | |
| Festenr. | |
| Bygn. nr. | 80201168 |
| Bolignr. | |
| Merkenr. | A2019-968390 |
| Dato | 03.02.2019 |




| | |
|---|---|
| Innmeldt av | Håkon Lagesen |

Energiattesten er bekreftet og offisiell.

**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**
- **Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring**
- **Montering av termostatstyring på gulvvarme**
- **Individuell varmemåling i flerbolighus**
- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Utskifting av vindu**
- **Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**
- **Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

| | |
|---|---|
| **Registrering:** | Attest utstedt med enkel registrering. |
| **Bygningskategori:** | Boligblokker |
| **Bygningstype:** | Leilighet |
| **Byggeår:** | 1935 |
| **Bygningsmateriale:** | Betong |
| **BRA:** | 40 |
| **Ant. etg. med oppv. BRA:** | 1 |
| **Detaljert vegger:** | Nei |
| **Detaljert vindu:** | Nei |

### Teknisk installasjon

| | |
|---|---|
| **Oppvarming:** | Fjernvarme |
| **Ventilasjon:** | Periodisk avtrekk fra bad/kjøkken |

## 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: Bjørn Stallares vei 17
Postnr/Sted: 0574 OSLO
Leilighetsnummer:
Bolignr:
Dato: 03.02.2019 13:06:59
Energimerkenummer: A2019-968390
Ansvarlig for energiattesten: Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget
Energimerking er utført av: Håkon Lagesen

Gnr: 83
Bnr: 148
Seksjonsnr:
Festenr:
Bygnnr: 80201168

## 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 luftbehandlingsanlegg

### Tiltak 6: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

### Tiltak 7: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

## Tiltak på varmeanlegg

### Tiltak 8: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

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

### Tiltak 9: Montering av termostatstyring på gulvvarme

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

### Tiltak 10: Isolering av varmerør, ventiler, pumper

Eventuelle rørnett, rørbend, ventiler, pumpehus etc som er uisolerte bør isoleres for å redusere unødvendig varmetap. På ventiler og komponenter kan det monteres avtagbare isoleringsputer. Det vil da i tillegg være enklere å oppnå ønsket turtemperatur i hele anlegget.

### Tiltak 11: Individuell varmemåling i flerbolighus

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

## 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

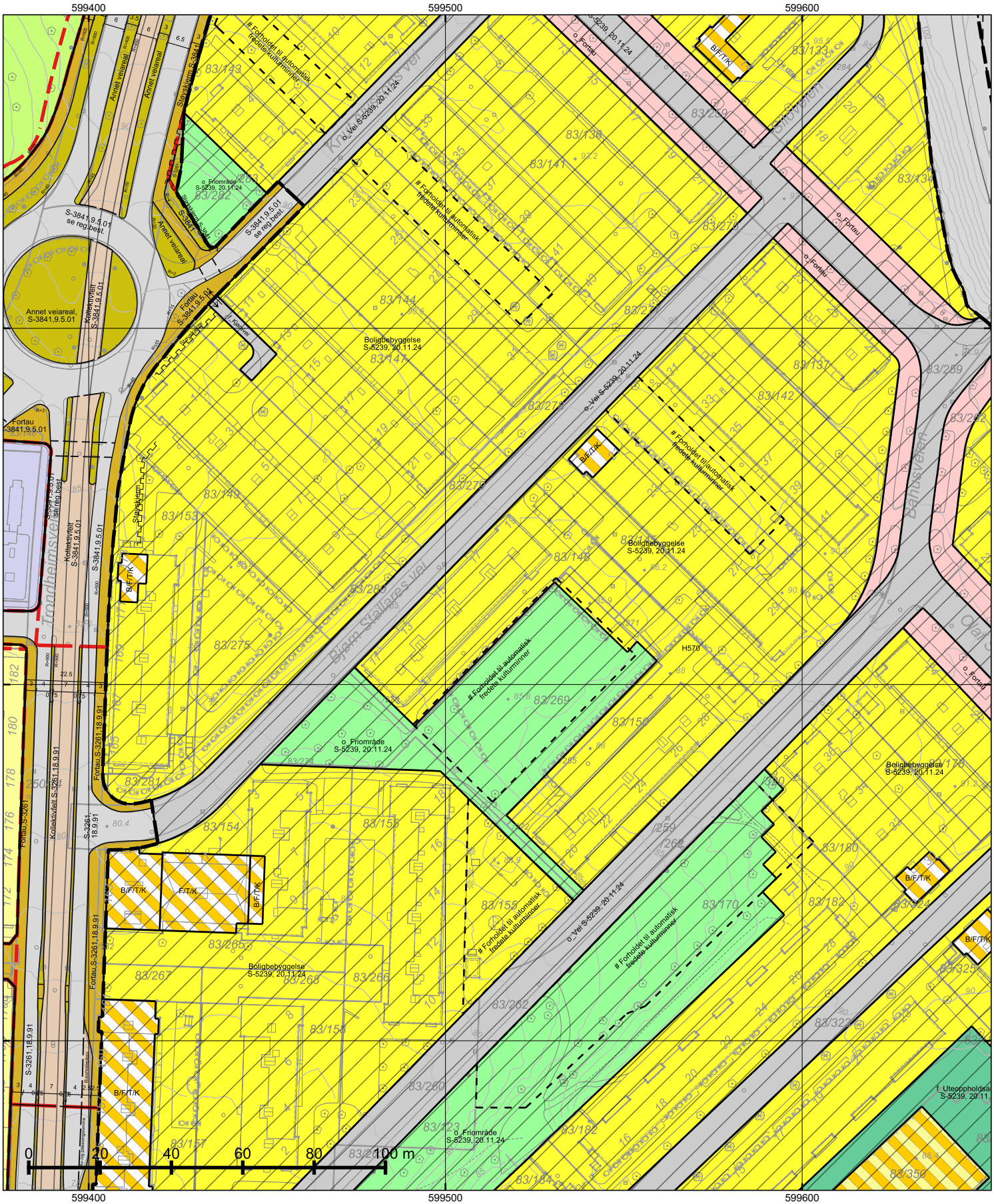
Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

### 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.




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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 26.02.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

# Reguleringskart

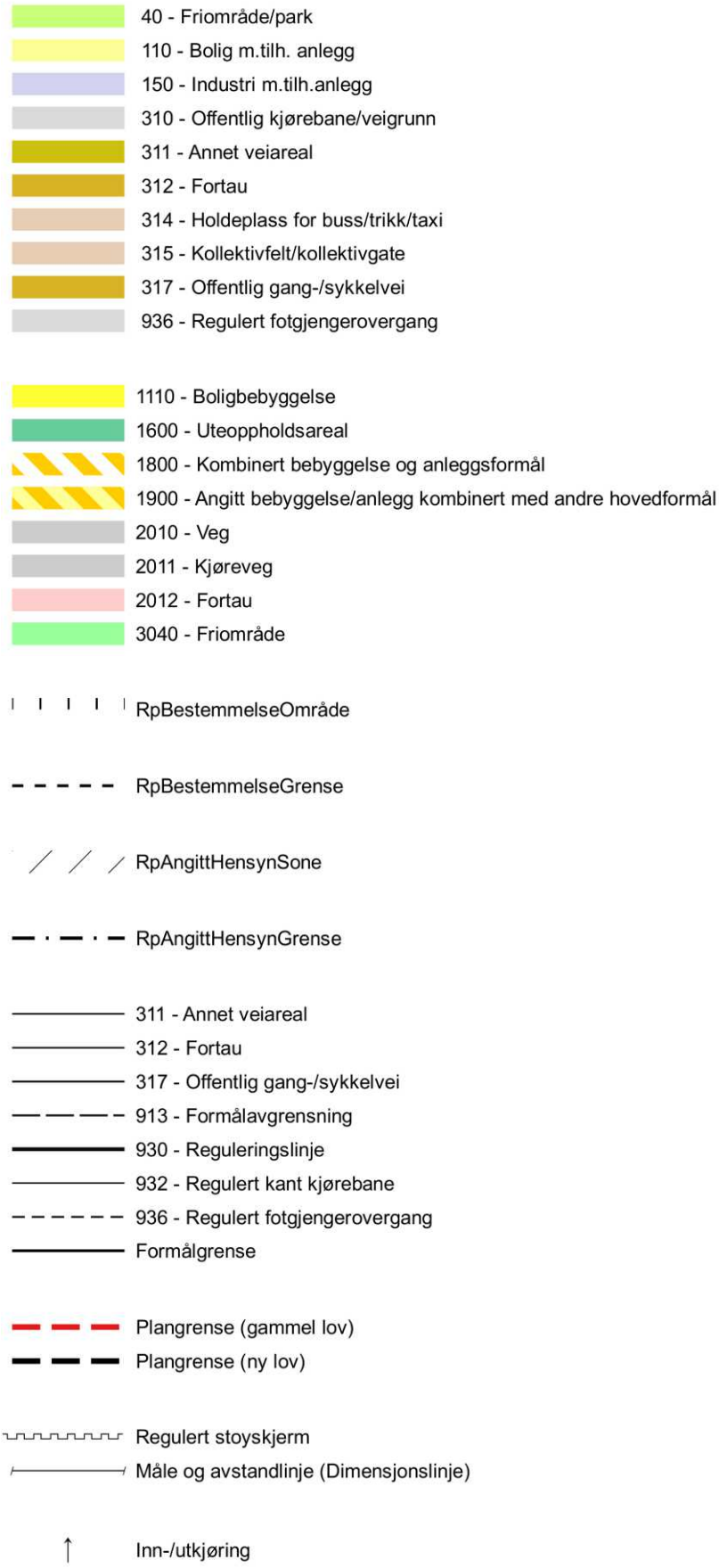
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

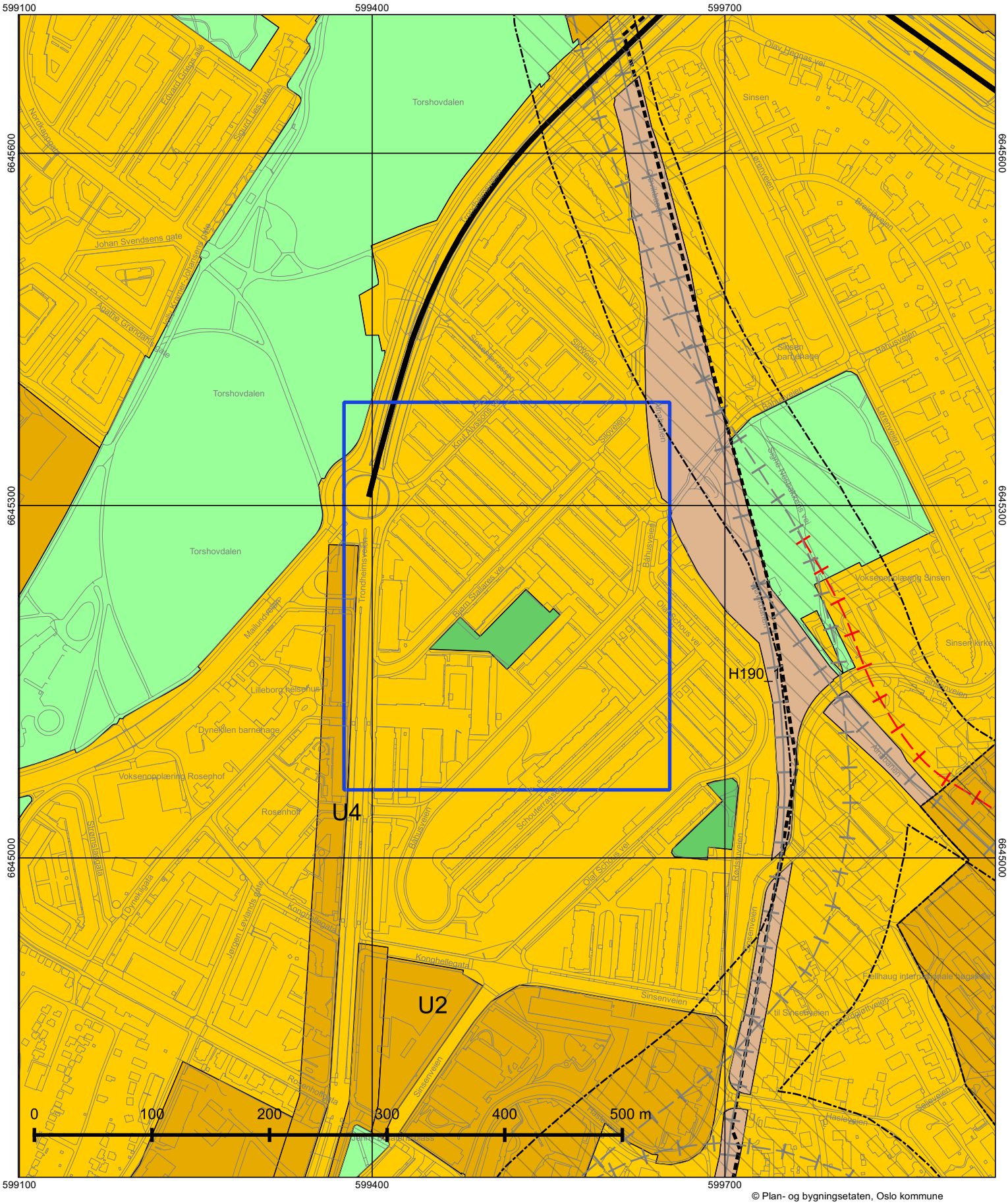
PlottID/Best.nr: 153743/ 86527575
Deres ref.:
Adresse: Bjørn Stallares vei 11
Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/148

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

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)




599100
599400
599700
6645600
6645300
6645000
Torshovdalen
Sinsen
Johan Svendsens gate
Agatha Grandens gate
Edvard Griegs allé
Sigurd Lies gate
Olav Thomas vei
Sinsenveien
Sinsen barnehage
Bøkkeveien
Bakkeveien
Lerfossveien
Lerfossveien
Sigrid Hejdenreichs vei
Voksenopplæring Sinsen
Sinsen kirke
Sinsenveien
Arnfinnsen
H190_
Kjølbergveien
Kjølbergveien
Kjølbergveien

# Tegnforklaring - kommuneplan



# S-5239

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

**Vedtaksdato:** 20.11.2024

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 202100768

**Lovverk:** PBL 2008

**Høydereferanse:** NN2000

**Merknader:**

**Knytning(er) mot andre planer:**

Dokumentet består av 8 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

# Reguleringsbestemmelser

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

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

## Planens hensikt

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

## Fellesbestemmelser

# 1 Fellesbestemmelser for hele planområdet

### 1.1 Overvann

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

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

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

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

#### 1.1.1 Dokumentasjonskrav

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

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

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

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

Godkjent overvannsløsning skal være opparbeidet før første midlertidig brukstillatelse gis.

### 1.2 Fossilfri bygge- og anleggsplass

Bygge- og anleggsplassen skal være fossilfri.

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

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

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

# Bestemmelser til arealformål

## 2 Bebyggelse og anlegg/samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

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

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

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

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

#### 2.1.1 Felt A

Uteoppholdsarealet starter fra kote +121,3.

#### 2.1.2 Felt B

Uteoppholdsarealet starter fra kote +125.

# 3 Bebyggelse og anlegg

## 3.1 Boligbebyggelse

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

## 3.2 Uteoppholdsareal

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# 4 Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur

### 4.1 Veg

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

### 4.2 Kjøreveg

4.2.1 Felles kjøreveg

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

### 4.3 Fortau

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

# 5 Grønnstruktur

### 5.1 Friområde

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

# Bestemmelser til hensynssoner

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

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

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

## 6.2 Hensynssone – bevaring kulturmiljø H570

### 6.2.1 Bygninger

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 6.2.2 Friområder, utomhusanlegg, uteoppholdsareal og alléer og trerekker

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

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

### 6.2.3 Trær

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

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

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

Det skal ikke foretas inngrep som gir trærne dårligere vekstvilkår.

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

### 6.2.4 Dokumentasjonskrav

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

# Bestemmelser til bestemmelsesområder

## 7 Bestemmelsesområde #- forholdet til automatisk fredete kulturminner

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

OSLO KOMMUNE

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

**Reguleringsbestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 09.12.2024.

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

*Attest nr.* 1156-1936.

# Ferdigattest.

*Herved bevidnes at det av herr* er ark. L a n g e & K n u t s e n,

*under* 7/9.1935, *anmeldte byggearbeide*

våningshus, Sinsen, Ø. Aker,

*på gårds nr.* 83, *bruks nr.* 148,

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

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

*er opført under lovmessig tilsyn.*

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

*Attest innkom fra:*

*Veivesenet, den* 4/2.1937.

*Vann- og Kloakkvesenet, den* 27/2.1939.

*Feiermesteren, den* 29/6.1937.

*Aker bygningskontroll* 11te mars 1939.

Bygningschef.

Bygningsinspektør.

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

BRØDRENE JOHNSEN MURMESTRE

KRISTOFER LANGE TH. GHN. HAUFF ARKITEKTER OSLO SEPTEMBER 1936.

Akers Byggingsvesen
Kart nr. 8 3/3 kv. 148
Bygg nr. 36

AKERS BYGNINGSKONTROLL
10237 * 17 DEC. 1936
Kart nr. 8 3/3 kv.

83/148

71. 72. 73. 74. 75.

BEBYGGET AREAL = 843.35 M² 1/12 ny.

M=1:100 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 15 20 25 30 35 40 M.

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

ARKITEKT MAGNUS FJOGSTAD
Støps vei 22
1450 NESODDTANGEN

Dato: 07.12.2015

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

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

# FERDIGATTEST - BJØRN STALLARES VEI 11-19

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 07.12.2015 av:***

***Tone Christine Hellem - Saksbehandler***
***Per-Arne Horne - enhetsleder***

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

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**
Avdeling for byggeprosjekter

VVS Senteret Norge AS
Postboks 793
3002 DRAMMEN

Dato: 15 SEPT. 2006

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

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

# FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

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

Na Stephansen
for avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

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

Söderberg & Partners | Eiendom

Tryg

# Boligkjøperforsikring

Med boligkjøperforsikring får du juridisk bistand dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Det kan være både frustrerende, tidkrevende og kostbart dersom boligen du har kjøpt viser seg å ha feil og mangler.

Med boligkjøperforsikring får du tilgang til hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp hvis uhellet skulle være ute. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen og dekker i tillegg til bistand med en eventuell reklamasjon, egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven.

Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. En saksbehandler vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.



## Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger. En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle reklamasjonsrapporter. Forsikringen dekker disse kostnadene enten du taper eller vinner.

## Ubegrenset forsikringssum

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har en dekningsgrense på rundt kr 100 000 og en prosentvis egenandel, trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høye kostnadene blir.

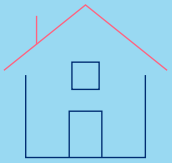
## Ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til profesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.

## Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

| | |
|---|---|
| Andel: | kr 8 900 |
| Seksjonert eiendom/ aksjebolig | kr 12 900 |
| Enebolig/fritid/tomt: | kr 18 500 |



soderbergpartners.no/eiendom

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til PrivatMegleren (kr 5 693 for borettslagseiendom, kr 6 973 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 8 125 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 712 for borettslagseiendom, kr 1 032 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 480 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om  pris- og vilkårsendringer.

## Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Tryg og er formidlet gjennom Söderberg & Partners. Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Sedgwick Norway er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Ved kjøp av forsikringen samtykkes det til at informasjon om forsikringen kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners.

Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert.

Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

**Garantifond for skadeforsikring**
Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser.

Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Tryg, som er omfattet av denne garantiordningen.

**Klage**
Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

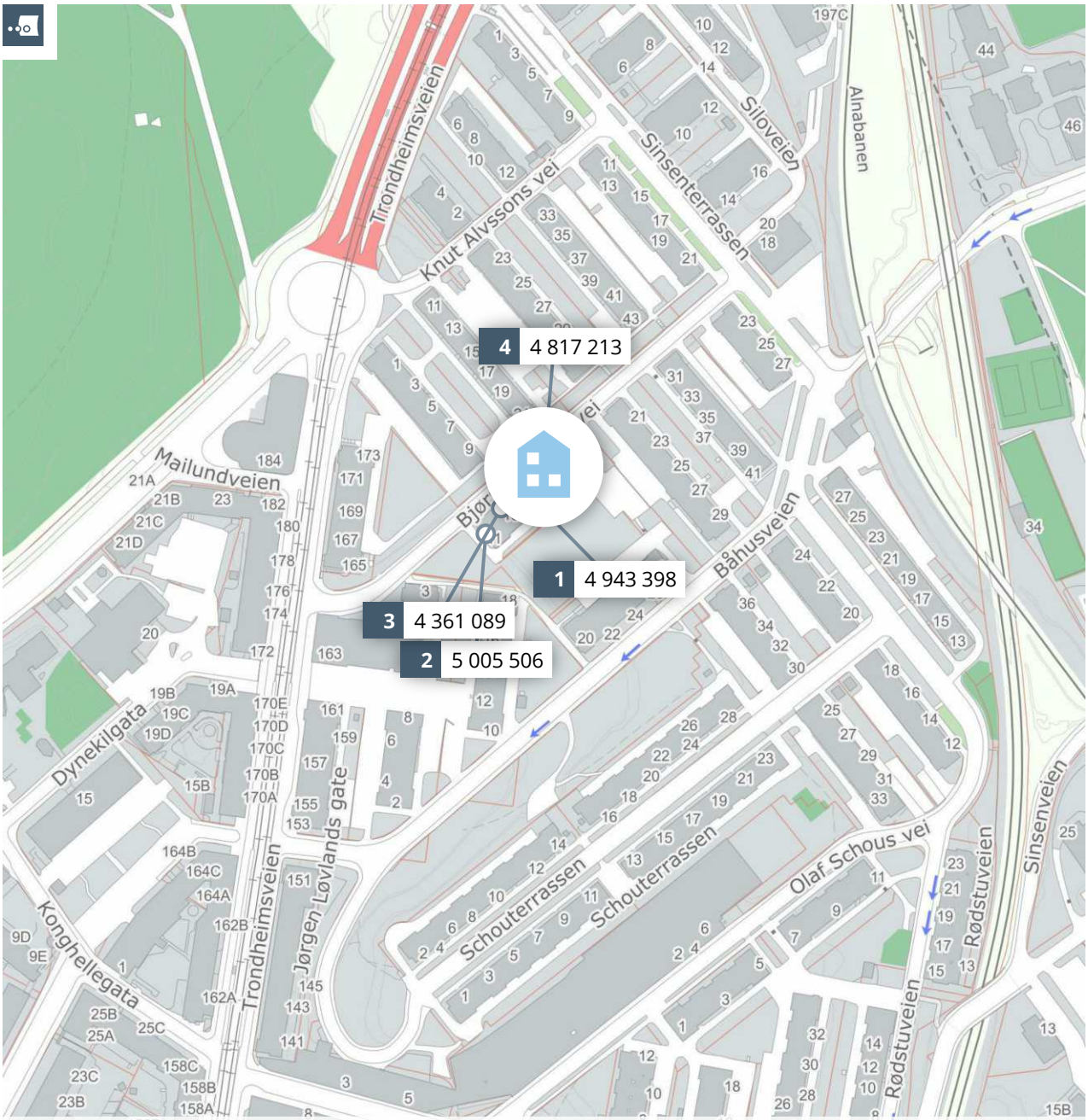
Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:

Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet,
Sekretariatet v/Finanstilsynet,
Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

### Spørsmål om forsikringen
Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

### Skade/krav
Sedgwick Norway AS
Rosenkrantz' gate 20, 0160 Oslo
Tlf: 45 72 44 40
Skader meldes digitalt.

**Meld skade her**




# Meglers verdivurdering

# BJØRN STALLARES VEI 17

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Allé den 13.03.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1938

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

Verdivurdert til

**4 550 000**

| 167 011 | 4 717 011 | 117 925 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 40 m² | 3 m² | - m² | 8 m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1938 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 5 847 |
| Formue | 54 525 |
| Soverom | 1 |
| Etasje | 4 |

Balkong Parkering

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Bjørn Stallares vei 15<br>41 m² 1935 4. etg 1 sov | 09.01.2026 | 4 350 000 | **4 811 000** | 132 398 | 4 943 398 | **120 571** |
| 2 Bjørn Stallares vei 11<br>48 m² 1939 2. etg 1 sov | 09.12.2025 | 4 290 000 | **4 810 000** | 195 506 | 5 005 506 | **104 281** |
| 3 Bjørn Stallares vei 13<br>37 m² 1938 5. etg 1 sov | 24.10.2025 | 4 200 000 | **4 200 000** | 161 089 | 4 361 089 | **117 867** |
| 4 Bjørn Stallares vei 17<br>37 m² 1935 4. etg 1 sov | 17.02.2026 | 4 340 000 | **4 660 000** | 157 213 | 4 817 213 | **130 195** |

Svært hyggelig 2-roms med optimal planløsning med god romflyt og stor, solrik balkong - høyt og fritt i usjenerte omgivelser. Store deler av leiligheten ble pusset opp i 2021/22, og fremstår som moderne og innflyttingsklar. Luftig atmosfære med god takhøyde og store vindusflater.

Ved innfrielse av IN-lånet, vil felleskostnadene reduseres med ca. kr 888,-.

- Solrik og skjermet balkong på 8 m²
- Godt utstyrt Kvik-kjøkken fra 2021
- Romslig soverom med stor skyvedørsgarderobe
- Praktisk kott i entré + kjellerbod
- Vinduer fra 2014
- Lave strømutgifter
- Ingen forkjøpsrett
- Parkering etter venteliste
- All dokumentasjon på arbeidene som er gjort ligger i Boligmappa
- Rett ved Torshovdalen

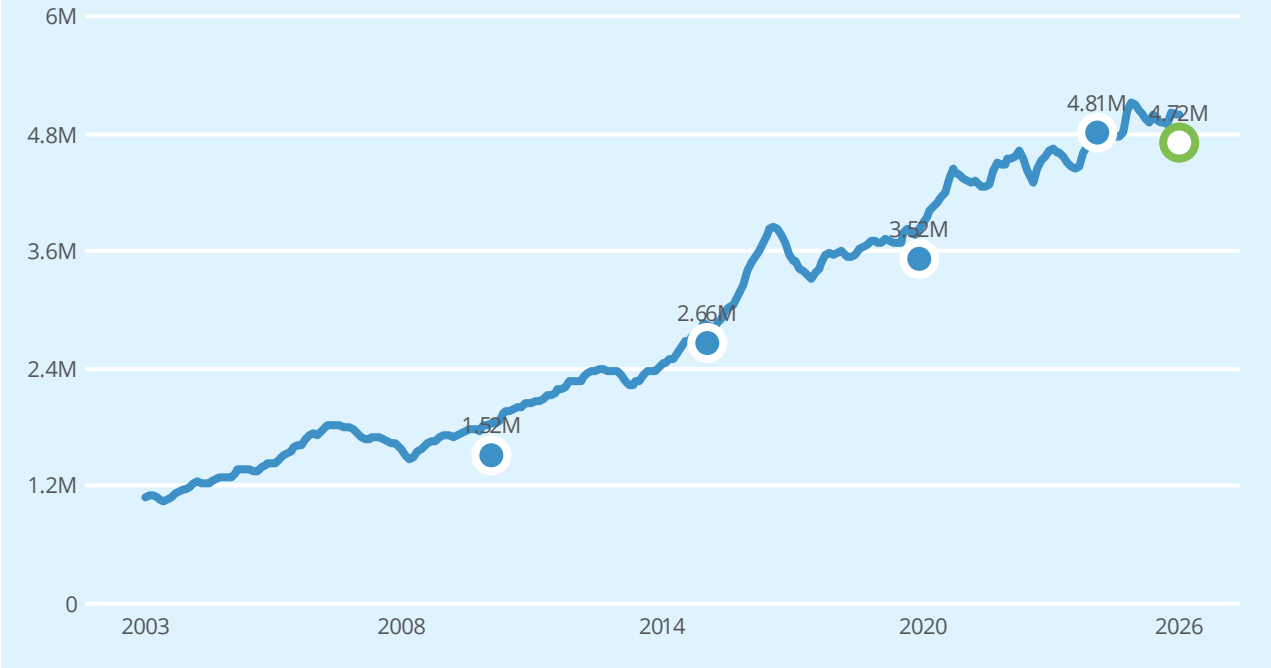
Stille og tilbaketrukket beliggenhet i grønne omgivelser, samtidig som man har byen rett i nærheten. Kort vei til trikk, buss og T-bane, og enkelt å komme seg raskt til sentrum, Grünerløkka, Storo og andre deler av Oslo. Dagligvare, kaféer og restauranter i nærområdet.

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 Blokk

2 Garasje, anneks

3 Garasje, anneks

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 13.05.2024 | 23.05.2024 | 02.08.2024 | 4 290 000 | 4 645 000 | 160 746 | 4 805 746 | |
| 12.05.2020 | 20.05.2020 | 18.06.2020 | 3 000 000 | 3 300 000 | 219 750 | 3 519 750 | |
| 21.06.2015 | 10.08.2015 | 27.11.2015 | 2 200 000 | 2 420 000 | 244 448 | 2 664 448 | |
| 26.09.2010 | 05.10.2010 | 24.12.2010 | 1 390 000 | 1 390 000 | 127 680 | 1 517 680 | |
| 11.01.2008 | | 11.01.2008 | - | 1 250 000 | - | 1 250 000 | 4 |

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

## Leiligheter til salgs i SINSEN RODE 5 grunnkrets nå

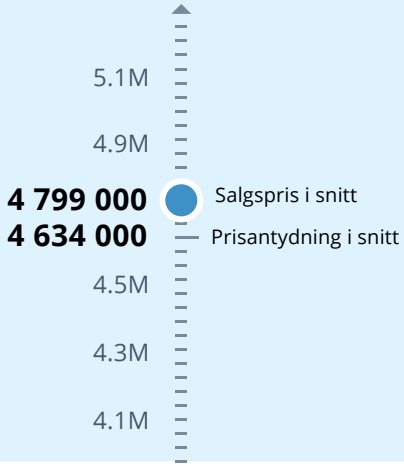
4
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
61
dager

## Leiligheter solgt i SINSEN RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

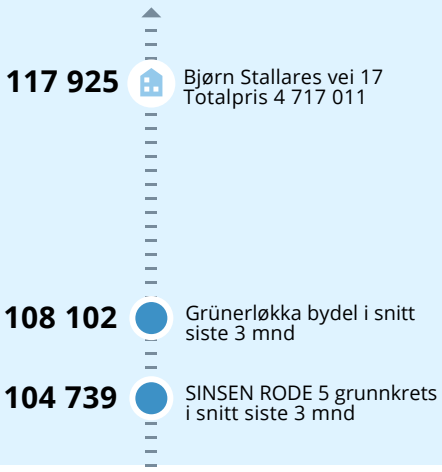
20
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
41
dager

for 3.8% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# Bjørn Stallares vei 17

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 13 min<br>1 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Hersleb videregående skole | 23 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Sinsen barnehage (1-5 år)<br>133 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Rosenhoff | 2 min |
| Nærbutikken Schouterrassen | 2 min |

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

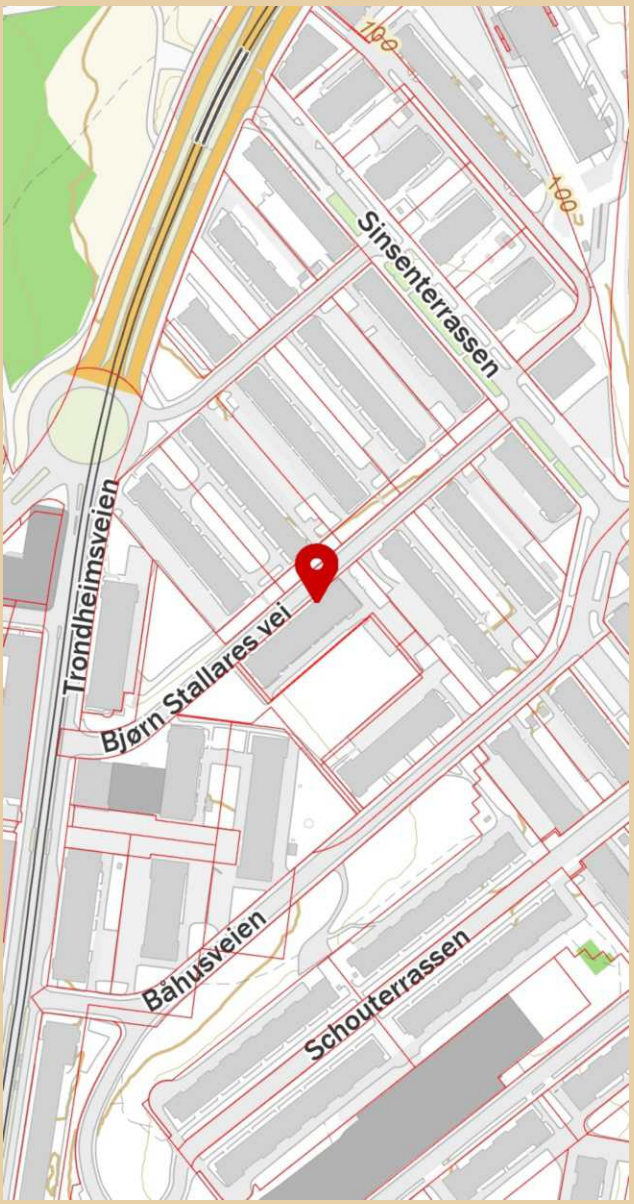
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

# Bjørn Stallares vei 17

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 ...<br>160 elever, 12 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 13 min<br>1 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Hersleb videregående skole | 23 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Båhusveien 28 - 11951 | 2 min |
| Båhusveien 28 - 11952 | 2 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

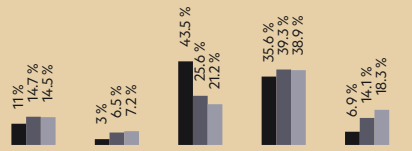
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Sinsen barnehage (1-5 år)<br>133 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Rosenhoff | 2 min |
| Nærbutikken Schouterrassen | 2 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Sinsen | 3 127 | 1 847 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 74/100

**Kvalitet på skolene**
Bra 68/100

**Naboskapet**
Høflige 56/100

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

- Trikk
- Egen bil
- Buss

## SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

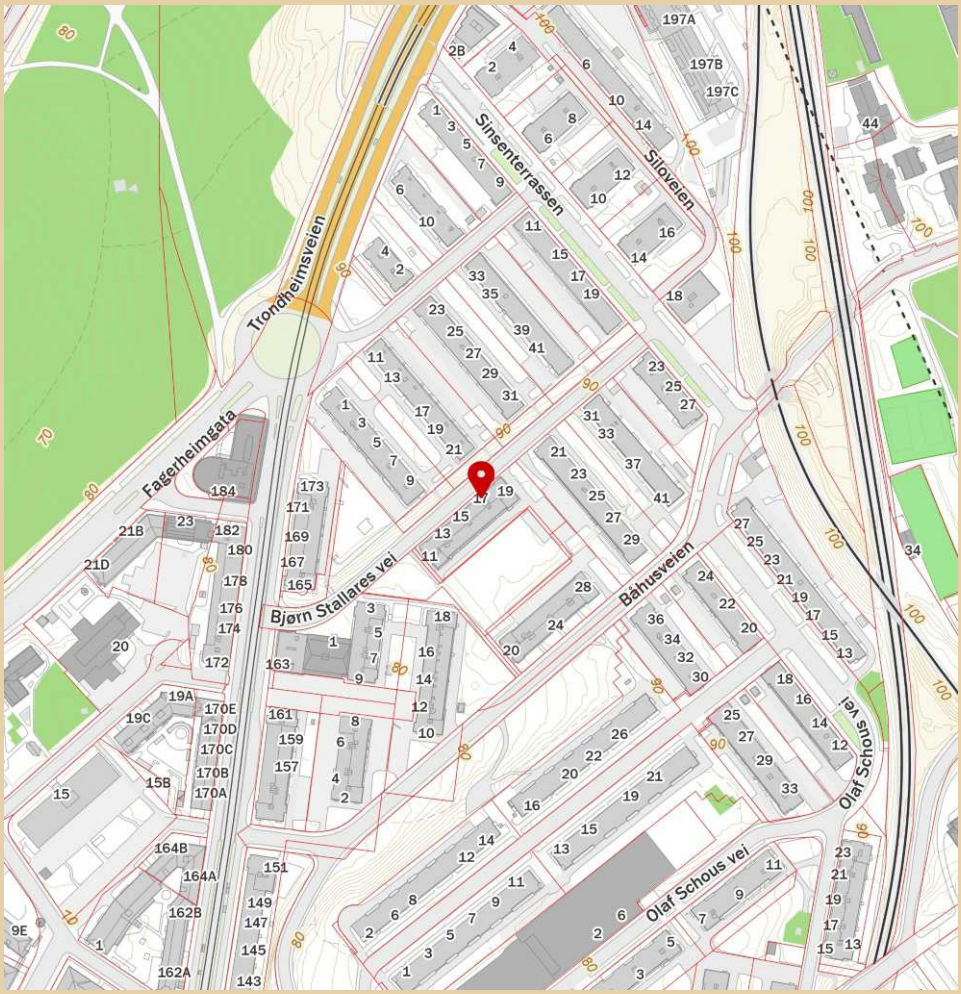
**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100




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

# Bjørn Stallares vei 17

Nabolaget Sinsen - vurdert av 270 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Enslige
- Studenter
- Etablerere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Sinsen skole (1-7 kl.)<br>589 elever, 30 klasser | 5 min<br>0.4 km |
| Akademiet realfagsskole Oslo (7-10...<br>160 elever, 12 klasser | 11 min<br>0.8 km |
| Nordpolen skole (1-10 kl.)<br>655 elever, 36 klasser | 15 min<br>1.2 km |
| Frydenberg skole (8-10 kl.)<br>504 elever, 32 klasser | 13 min<br>1 km |
| Wang Ung Oslo (8-10 kl.)<br>380 elever, 15 klasser | 16 min<br>1.2 km |
| Foss videregående skole<br>600 elever, 20 klasser | 21 min<br>1.7 km |
| Hersleb videregående skole | 23 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

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

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Dynekilen barnehage (1-5 år)<br>138 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Sinsen barnehage (1-5 år)<br>133 barn | 5 min<br>0.4 km |
| Lørensvingen barnehage (1-5 år)<br>59 barn | 7 min<br>0.5 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Rosenhoff | 2 min |
| Nærbutikken Schouterrassen | 2 min |

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## VARER/TJENESTER

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

## SPORT

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 95/100

—

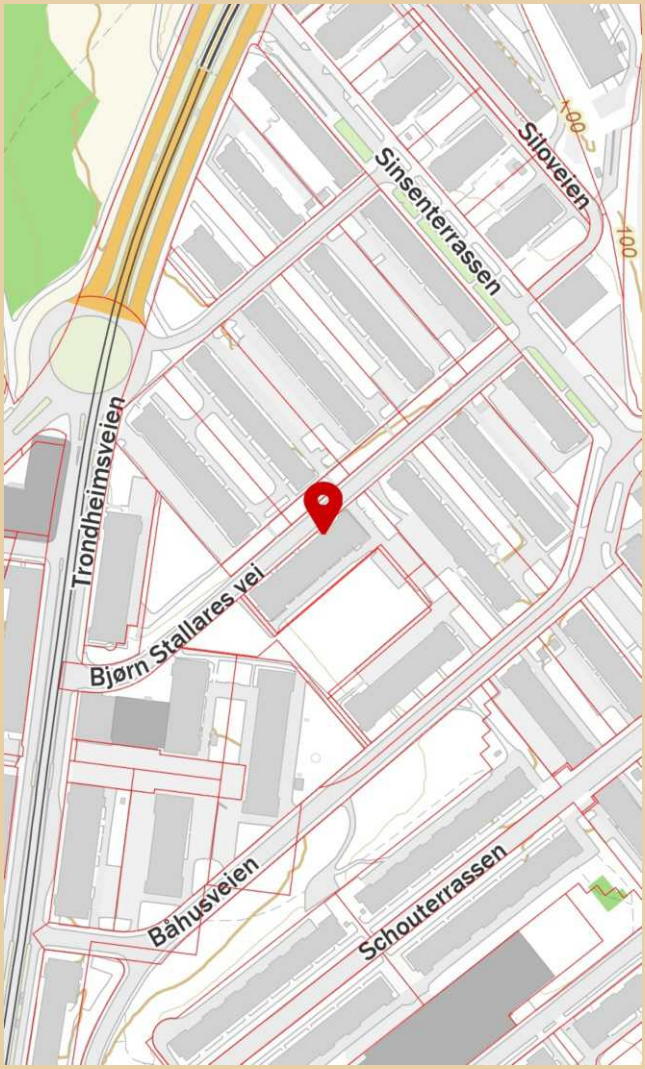
**Serveringstilbud**
Meget bra 86/100

—

**Aktivitetstilbud**
Meget bra 83/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Trikk
- Egen bil
- Buss




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 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:**
Bjørn Stallares vei 17, 0574 Oslo
Gnr. 83, Bnr. 148, andelsnr. 62 i Bjørn Stallares vei 11-19, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
186260071


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Allé

**Saksbehandler:** Aslak Gundersen Holth

**Telefon / Mobil:** 22 44 00 22 / 965 11 095

**E-post:** aslak.gundersen.holth@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.

---