

aktiv.



så glemte jeg  
et øyeblikk  
hvor heldig  
jeg er



Partner / Eiendomsmegler

## Blanca Gravador

**Mobil** 991 00 168

**E-post** blanca.gravador@aktiv.no

### Aktiv Gamle Oslo / Bjørvika

Grønlandsleiret 23, 0190 OSLO. TLF. 23 08 07 00

## Nøkkelinformasjon

**Prisant.:** Kr 4 200 000,-  
**Fellesgjeld:** Kr 134 358,-  
**Omkostn.:** Kr 1 650,-  
**Total ink omk.:** Kr 4 336 008,-  
**Felleskostn.:** Kr 4 960,-  
**Selger:** Kaia Katrine Tunheim  
Wanderås

**Salgsobjekt:** Andelsleilighet  
**Eierform:** Andel  
**Byggeår:** 1938  
**BRA-i/BRA Total** 40/44 kvm  
**Tomtstr.:** 18946 m<sup>2</sup>  
**Soverom:** 1  
**Antall rom:** 1  
**Gnr./bnr.** Gnr. 83, bnr. 148  
**Andelsnr.:** 59  
**Oppdragsnr.:** 1002250073

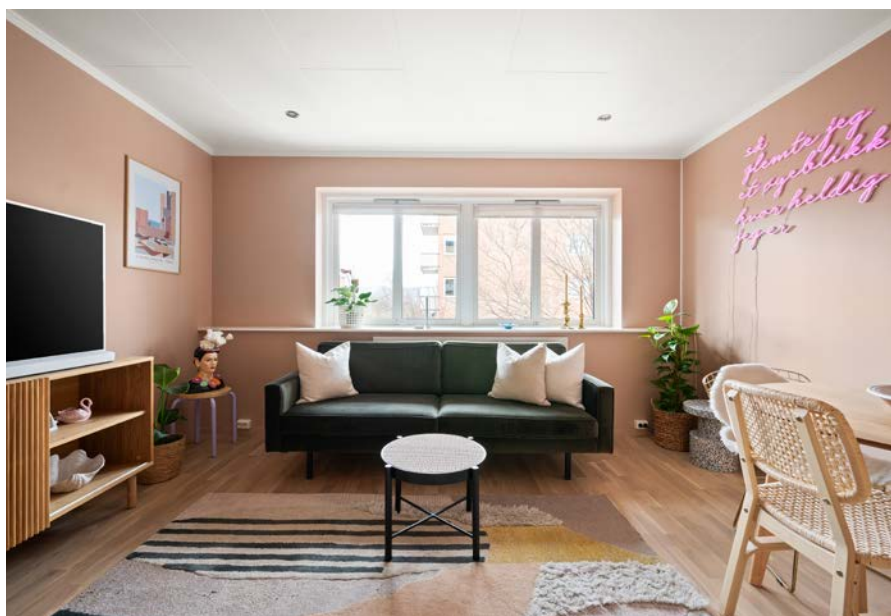
# VELKOMMEN INN!

Velkommen til Bjørn Stallares vei 17 - en attraktiv 2-roms med super beliggenhet!

Boligens kvaliteter:

- Flott beliggende i 3. etasje m/lys og luftig planløsning
- Veggoverflater malt i nyere tid og parkett lagt i 2020
- Innbydende stue m/delvis åpen løsning med kjøkken
- Flislagt bad m/gulvvarme og opplegg for vaskemaskin
- Skjermet soverom m/god oppbevaringsplass
- Varmtvann, fyring, TV og internett ink. i felleskostnader
- Kjellerbod på 4 kvm og fellesvaskeri i samme oppgang
- Parkeringsleie etter liste
- Veldrevet og hyggelig borettslag

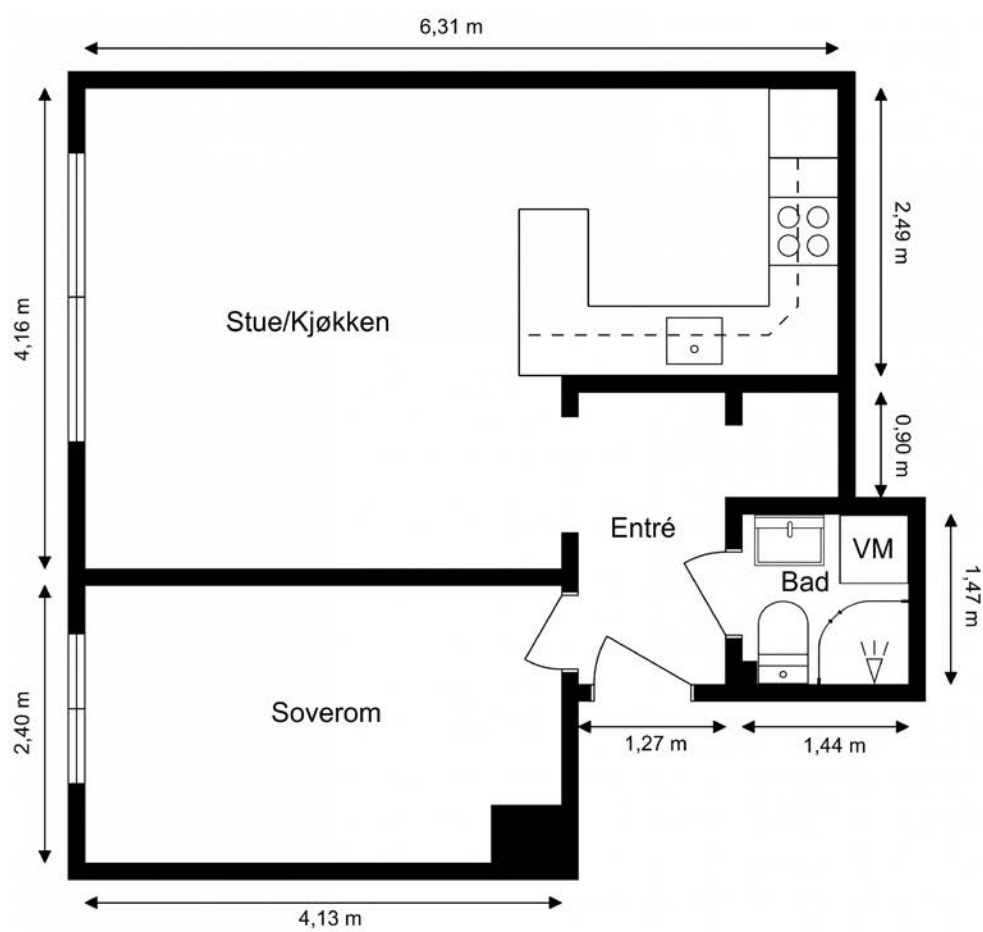
Boligen ligger i en tilbaketrukket gate mellom Rosenhoff og Sinsen med idylliske Torshovdalen som nærmeste nabo. Gode kollektivforbindelser. Gangavstand til Grünerløkka, Torshov, Storo, Tøyen og Løren. Her vil du bo godt skjermet i urbane omgivelser!



# Innhold

Nøkkelinformasjon .....	2
Om eiendommen .....	26
Egenerklæring .....	69
Nabolagsprofil .....	98
Budskjema .....	107

# PLANTEGNING



Plantegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.  
Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.







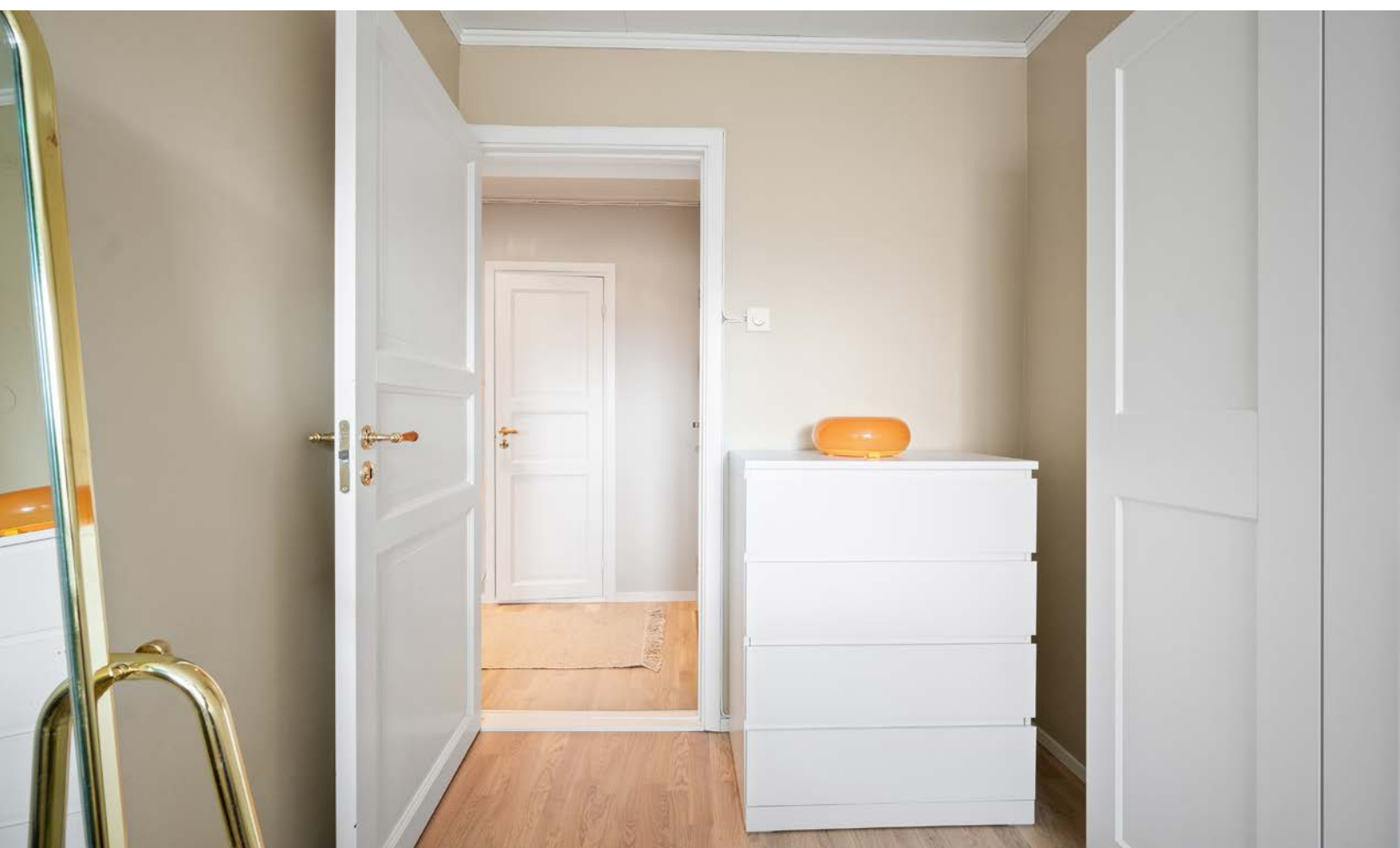


























# INTERVJU MED SELGER

Det er ikke så lett å vite hvordan det er å bo et sted, kun ved å se på leiligheten. Det forteller tross alt ingenting om naboene, styret eller området. Derfor har vi latt selgerne fortelle med egne ord hva de har satt pris på, slik at du føler deg litt tryggere på at dette kan bli ditt neste hjem.

## **Når kjøpte du eiendommen?**

Overtok i mai 2021.

## **Hva var avgjørende for valget ditt?**

Bodd i naboblokka fra 2016-2019, trives godt i området. Ønsket sosial romløsning med åpen stue- og kjøkkenløsning, samt noe atskilt soverom.

## **Hvorfor skal du flytte?**

Flytte med samboer og hund til større bolig.

## **Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?**

At det er sentralt, men likevel «luftig» med nærhet til parker og kort vei utenfor bykjernen. Stor og fin bakgård som brukes masse vår og sommer når man ikke har balkong. Kommer til å savne området etter så mange år.

## **Hvordan er naboene?**

Engasjerte og hyggelige, mange som har bodd i borettslaget i flere år. Styret i borettslaget er flinke til å dele informasjon på egen Facebook-gruppe og mail.

## **Hva har strømforbruket vært sommer og vinter (KWH)?**

190 kWh juli 2024, 320 kWh januar 2025.  
Totalt 2700 kWh i 2024.

## **Hva har du likt best med området?**

Kort vei både inn og ut av bykjernen. Tilgjengelighet med buss, trikk og t-bane i hver sin retning. Nærhet til butikker og parker.

## **Hvordan er solforholdene i og rundt boligen?**

Får ettermiddags- og kveldssol. Båkgården kan brukes hele dager på sommeren uten å få skygge. Åpent og lyst utenforvinduene mot åpen gate.

## **Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?**

Stort engasjement i borettslaget med vedlikehold av uteområdene gjennom dugnader. Bistand til måking av snø ved innganger og parkeringsplass bak blokka, og gresset klippes av vaktmestertjeneste via borettslaget. Ukentlig renhold av trappeoppganger med vaskefirma. På våren og sommeren vokser det mye grønt utenfor boligen, ekstra godt å se ut av vinduene.

## **Til slutt - beskriv boligen med tre ord!**

Varm, sosial og praktisk!













# Om eiendommen

## Om boligen

### Areal

BRA - i: 40 m<sup>2</sup>

BRA - e: 4 m<sup>2</sup>

BRA totalt: 44 m<sup>2</sup>

### Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 4 m<sup>2</sup> Ekstern bod.

3. etasje

BRA-i: 40 m<sup>2</sup> Entré/gang, stue med delvis separat kjøkkenløsning, soverom og bad/wc.

### Fellesarealer og rettigheter til bruk

Boligen disponerer en ekstern bod som er målt til å være 4 kvm. av takstmann. Det gjøres oppmerksom på at boligens ekstern bod tilhører borettslagets fellesareal, og at boden således ikke eies av den enkelte andelseier. Dette medfører at borettslaget i fellesskap beslutter bruken, og at man ikke selv har eierrett og rettsvern for boden. Borettslaget kan ved vedtak beslutte annet bruk av fellesarealet og disponering av bodarealet kan dermed opphøre.

### Tomtetype

Eiet

### Tomtestørrelse

18946 m<sup>2</sup>

### Tomtebeskrivelse

Opparbeidede felles grøntareal beplantet med trær, busker og øvrig beplantning. Sittegrupper og asfalterte internveier.

### Beliggenhet

Bjørn Stallares vei 17 befinner seg i en pulserende og meget populær del av Oslo, midt mellom Rosenhoff og Sinsen.

Umiddelbar nærhet til både kollektivtransport, butikker, kaféer og spisesteder, og flere populære rekreasjonsområder som Torshovdalen, Ola Narr, Tøyenparken og Botanisk

hage. Få minutters gange fra leiligheten finner du knutepunktet på Carl Berner, der du finner ulike forretninger, treningssenter og kollektivtilbud som blant annet trikk, T-bane og buss. Kjører du egen bil tar du deg raskt ut på ring 3 fra Sinsenkrysset.

Nye Carl Berner Torg huser blant annet Coop Mega, ulike kaféer og serveringssteder, blomsterbutikk og apotek. I nærmiljøet er det et godt utvalg av forretnings- og servicetilbud. Dagligvarebutikker i nærheten er Kiwi, Rema 1000 og Coop Ekstra, samt søndagsåpen Joker og Bunnpris.

Det er kort vei til blant annet Gruenerløkka, Torshov, og Tøyen. På Tøyen finner du blant annet nylig ferdigstilte Tøyenbadet og Tøyen Torg med en rekke nye spisesteder og kaféer, bibliotek, blomsterbutikk og apotek. På Gruenerløkka finner du et yrende folkeliv med blant annet Sofienbergparken, Birkelunden og en rekke populære restauranter og utesteder. Torshov kan by på en rekke små spisesteder og kaféer, utesteder, minigolf og flere flotte tur- og rekreasjonsområder. Ikke langt unna ligger utviklingsområdene Løren og Økern, to av de største satsingsområdene i Oslo.

Det er mange fine og kjente grøntområder i nærheten. Populære Torshovdalen ligger en kort spasertur unna og byr på gode rekreasjonsmuligheter sommer som vinter, sammen med nydelig utsikt over byen. Dalen er som skapt for aking om vinteren, og i tillegg er du først i køen for å sikre deg grille- og piknikplass når det blir varmt i luften og sola titter fram. Ta søndagsturen opp til Grefsenkollen og nyt en nystekt vaffel og en enda flottere utsikt over Oslo, eller gå en tur i nærområdet og se på den idylliske trehusbebyggelsen på Rodeløkka. Ola Narr, Tøyenparken og Akerselva med sine fine tur- og rekreasjonsmuligheter er heller ikke langt unna. For den treningsglade er det flere treningssentre i området som SATS, Bare trening og Fresh Fitness.

Området er ideelt for deg som vil bo sentralt, samtidig som du har kort vei til flotte rekreasjonsområder!

#### **Adkomst**

Det vil bli satt opp Aktiv visningsskilt under visning.

#### **Bygningssakkyndig**

Theodor Bugge Østlie

#### **Type takst**

Tilstandsrapport

#### **Byggemåte**

Opplysninger er hentet fra tilstandsrapport datert 28.02.2025 utført av Theodor Bugge Østlie. For ytterligere beskrivelse av eiendommen, se vedlagt rapport.

#### Utvendig:

Bygningen er oppført med grunnmur i betong. Yttervegger i pusset og malt murverk. Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

#### Vinduer:

Vinduer med trelags isolerglass. Produsert i 2014.

#### Dører:

Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmotstand.

#### Etasjeskille/gulv mot grunn:

Etasjeskiller i betong.

#### Vannledninger:

Kobber med plastkappe. Anlegget er i hovedsak skjult. Hovedstoppekrane: Stoppekrane for varmt- og kaldtvann er lokalisert over himling i bad med adkomst via inspeksjonsluke. Vanntrykk: Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

#### Avløpsrør:

Plast. Anlegget er i hovedsak skjult.

#### Ventilasjon:

Ventilasjonstype: Naturlig ventilasjon. Ventil i bad. Spalteventiler i vinduer.

#### Vannbåren varme:

Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

#### Elektrisk anlegg:

Jordfeilautomater i sikringskap.

Hulltaking: Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

#### Forhold som har fått tilstandsgrad 2:

- Dører: Alder og normal slitasje. Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og på sikt kan utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

- Gulv: Knirk i gulv. Knirk i gulv kan være et symptom på ujevnheter, feil utførelse, endringer i klima eller feil i underliggende konstruksjon. Forholdet er ikke ansett for å

kreve umiddelbare tiltak, men for å fjerne knirklyd må det påregnes kostnader knyttet til utbedring/utskiftning.

- Etasjeskille/gulv mot grunn: Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. 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.

- Innvendige dører: Preg av alder og normal slitasje. Enkelte dører må justeres.

- Ventilasjon: Avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet. Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra boligen, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Vannbåren varme: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må anlegget skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Ved renovering, påse at anlegget dokumenteres av fagperson.

- Elektrisk anlegg: Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 24.07.2020. Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse. Elektriske installasjoner er strengt regulert med tekniske krav til installasjoner og kompetansekrav for de som utfører arbeidet. Kun fagfolk med nødvendige kvalifikasjoner, i henhold til forskrift om elektroforetak og kvalifikasjonskrav, kan utføre el-kontroll.

- Bad: Overflater vegger og himling: Noen fliser har bom (hulrom under). Alder sett i lys av forventet levetid, normal bruksslitasje og ovennevnt punkt. Konstruksjonen må overvåkes jevnlig, tidspunkt for oppussing nærmer seg.

- Bad: Overflater gulv: Høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm. Noen fliser har bom (hulrom under). Konstruksjonen må overvåkes jevnlig, tidspunkt for oppussing nærmer seg.

- Bad: Sluk, membran og tettesjikt: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon. Installering av tett dusjkabinett anbefales. 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv.

dokumenteres. Merk at tett dusjkabinett ikke kan erstatte et vanntett sjikt.

- Bad: Sanitærutstyr og innredning: Alder og normal slitasje. Forholdet er ikke ansett for å kreve umiddelbare tiltak, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. Ved oppussing av bad bør det påregnes utskiftning av sanitærinstallasjoner og innredning.

- Bad: Ventilasjon: Rommet har kun naturlig ventilasjon. Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør. Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Om mulig bør det etableres mekanisk avtrekk fra bad. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

- Kjøkken: Overflater og innredning: Alder og normal bruksslitasje. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og justering av fronter. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må utskiftning påregnes.

- Kjøkken: Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen. Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

Det er ikke tildelt tilstandsgrad 3 i rapporten.

### **Sammendrag selgers egenerklæring**

Følgende fremkommer av selgers egenerklæring som er vedlagt salgsoppgaven:

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

- Svar: Ja. Arbeid med rør i alle oppganger i borettslaget høst/vinter 2024. I den forbindelse hadde de som arbeidet med rørene latt dørene til oppgangene stått på gløtt, og rotter ble observert i noen av bodene i kjeller i et par oppganger. Skadeutrydder ble tilkalt, feller har stått i bodene og rotter ikke blitt observert inne etter dette.

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

- Svar: Ja. Fellesutgifter ble økt februar 2025.

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?

- Svar: Ja. Se beskrivelse fra tidligere angående rotter i kjellerbod.

## **Innhold**

Leiligheten ligger flott og skjermet til i tredje etasje og inneholder:

Entré/gang, stue med delvis åpen kjøkkenløsning, soverom og bad/wc.

I tillegg disponerer leiligheten en bod på ca. 4 kvm., samt tilgang til bruk av borettslagets fellesvaskeri i samme oppgang og øvrige fellesarealer etter gjeldende regler.

## **Standard**

### **ENTRÉ**

Pent og innbydende inngangsparti med god plass til oppheng av yttertøy og sko. Gode oppbevaringsmuligheter i plassbygget skap.

### **STUE**

Lys og romslig stue med store vindusflater som sørger for gode lysforhold. God plass til sofagruppe, spiseplass, øvrig møblement og stor TV om ønskelig. Takhøyde i stue er målt til ca. 2,46 meter av takstmann. Veggoverflater er malt i nyere tid.

### **DELIVS ÅPEN KJØKKENLØSNING**

Praktisk kjøkken med fin utforming med delvis åpen løsning fra stue. Her er det godt med oppbevaringsplass i skap, skuffer og på kjøkkenbenk, og forøvrig god plass til matlaging. Innredning består av profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum. Ventilator med kullfilter. Integrerte hvitevarer inkluderer stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin. Alle hvitevarer vil medfølge boligen ved salg. I henhold til tidligere salgsoppgave er kjøkkeninnredningen fra 2005, med modernisert i nyere tid med ny benkeplate og kum.

### **BAD/WC**

Lyst og tidløst flislagt bad/wc med innredning bestående av benkeskap med glatte fronter, servant, wc og dusjhjørne med innfellbare glassdører. Opplegg for vaskemaskin. Baderommet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2006. Elektriske varmekabler i gulv.

### **SOVEROM**

Romslig og tilbaketrukket soverom godt skjermet for støy fra byliv og trafikk. Her er det god plass til dobbeltseng, tilhørende nattbord og klesoppbevaring. Praktisk plassbygget hylle ved vinduskarm for optimale lagringsmuligheter. Stort garderobeskap for oppbevaring medfølger.

### **OVERFLATER**

#### **GULV**

Parkett (lagt i 2020) i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser med elektriske varmekabler på bad/wc.

## VEGGER

Malte flater i entré, stue, kjøkken og soverom. Fliser på bad/wc.

## TAK

Malte flater i entré, stue, kjøkken og soverom. Malte plater på bad/wc.

## Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

## Moderniseringer og påkostninger

Større vedlikehold gjennomført i borettslaget (hentet fra borettslagets siste årsberetning):

2024:

- Har inngått rammeavtale på skadedyrkontroll med Pelias. Er satt opp innvendig og utvendige feller som forebyggende tiltak.
- Har utbedret ledninger til internett og adgangsservice etter rotter spiste på ledningene.
- Nytt uttak i forbindelse med rørfornyingsprosjektet.
- Har oppgradert hovedssikringsskapet.
- Gjennomført rørfornyning av avløpsrør i bakken.
- Gjennomført rehabilitert stikkledninger for vann og avløp fra kommunen til blokka.
- Fått montert postsone sylindere, og byttet defekt låskasse i fellesvaskeriet.
- Har utført reparasjon og service i vaskeriet, Jako byttet støtdemper på én av vaskemaskinene.
- Det er utført halvårskontroller 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.
- Isolering av varmerør i kjeller.
- Det er utført to halvårskontroller av legionellanivå i blokkens vann. Det har ikke blitt avdekket farlige nivåer.
- Sjekke av synkeskader i borettslag, utført av Pentex.
- Filming av avløpsrør, utført av Pentex.
- Oppgradering av Defigo's skjermer og system ved ytterdører.
- Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.
- Alle inngangsdører inspisert av Certego for å avdekke årsaker til problemer med inngangsdørene (ved værsifte 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.

2019:

- Nytt callinganlegg, nye ytterdører, oppgradert deler av det elektriske anlegget og asbestsanering i varmeanlegget.

2018:

- Vedlikehold av rør under bygningen og ny luftkanal fra vaskeriet

2017:

- Oppmerking og skilting av parkeringsplassen.

2016:

- Utskifting av utemøblement

2015:

- Pussing/maling av vegg/tak og dører i samtlige oppganger

2014:

- Utskifting av vinduer, bygging balkonger

2013:

- Nytt postkassanlegg.

### **TV/Internett/Bredbånd**

Telia er leverandør av tv- og bredbåndstjenester i borettslaget. Grunnpakke er inkludert i månedlige felleskostnader.

### **Parkering**

Ifølge forretningsfører disponerer borettslaget 16 parkeringsplasser som leies ut til andelseiere etter forespørsel. Styret opplyser per e-post til megler den 21.03.2025 at plassene leies ut for kr. 5.000,- per år, og faktureres halvårlig. Styret opplyser at det er 5 stykker på venteliste p.t. Regler fastsatt av generalforsamling/styre. Dersom man ønsker plass, ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret. Leie av parkeringsplass følger ikke leiligheten ved salg. Ved eventuell oppsigelse eller fraflytting før utløpsdato, får andelseier ikke refundert leie for gjenstående periode.

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 borettslaget har, er i aktivt bruk.

Det er beboerparkering i området. Dette betyr at du kan parkere fritt døgnet rundt på parkeringsplasser regulert til beboerparkering for kr. 6 200,- pr. år for bensin, diesel og hybridbiler. For el-biler koster det kr. 2 090,- per år. Se Oslo kommune sine nettsider for mer informasjon.

For oppdaterte priser, se:

<https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/priser-for-beboerparkeringstillatelse/>

For øvrig gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

### **Forsikringsselskap**

Protector Forsikring ASA

### **Polisenummer**

3160689

### **Radonmåling**

Eier er ansvarlig for at leiligheten har forsvarlige radonverdier. Bare leiligheter med bakkekontakt, eller i etasjen over dette, bør måle radon. Det er derfor ikke nødvendig å dokumentere forsvarlige radonverdier for denne leiligheten.

### **Diverse**

Forretningsfører informerer per 06.03.2025 at borettslaget har vedtatt at det ikke er tillatt å flytte kjøkken eller bad til andre steder i leiligheten. Styret kan gi dispensasjon etter søknad fra andelseier, dersom leiligheten har ferdig opplegg for tilkobling av vannrør.

Borettslaget har et felles låsesystem levert av Defigo på alle fellesdører. 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.

Ny eier må bestille nytt postkasseskilt selv. Dette kan bestilles fra Access Låsspesialisten AS.

Andelseier må selv stå for kostnader forbundet med eget strømforbruk, innbo og løse forsikring og eventuelt andre påløpte kostnader som ikke dekkes av månedlige felleskostnader.

Det gjøres oppmerksom på at megler ikke har befart ekstern bod og borettslagets øvrige fellesarealer.

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.

## Energi

### Oppvarming

Leiligheten er tilknyttet felles sentralvarmeanlegg med oppvarming gjennom radiatorer. Elektriske varmekabler i baderomsgulv.

### Energikarakter

F

### Energifarge

Grønn

## Borettslaget/Økonomi

### Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 4 200 000

### Formuesverdi primær

Kr 1 030 251

### Formuesverdi primær år

2023

### Formuesverdi sekundær

Kr 4 121 003

### Formuesverdi sekundær år

2023

### Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling

av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

## Boenheten

### **Felleskostnader inkluderer**

Varmtvann/fyring, TV og internett (grunnpakke), nedbetaling av andel fellesgjeld, renhold av fellesarealer, felles bygningsforsikring, forretningsførerhonorar, drift og øvrig vedlikehold m.m.

Felleskostnader fordeler seg slik:

Renter og avdrag, kr. 851,-

Felleskostnader, kr. 3 817,-

Bredbånd (brøkfordelt), kr. 292,-

På generelt grunnlag gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/årsmøtet/ generalforsamling, samt rentenivå på borettslagets gjeld.

### **Felleskostnader pr. mnd**

Kr 4 960

### **Andel Fellesgjeld**

Kr 134 358

### **Andel fellesgjeld år**

2025

### **Fellesgjeld pr. dato**

06.03.2025

### **Andel fellesformue**

Kr 45 259

### **Andel fellesformue dato**

31.12.2024

## Borettslaget

### **Borettslagsnavn**

Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget

**Organisasjonsnummer**

859446582

**Andelsnummer**

59

**Om borettslaget**

Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19 består av 81 andeler og har ingen ansatte.

Borettslagets eiendommer er forsikret og denne dekker bygningene og fellesareal. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Det er avtale om renhold av fellesarealer. Det har tidligere vært avtale om vaktmestertjenester, men grunnet misnøye med arbeidet har styret tatt ansvar for arbeidsoppgavene inntil ny avtale blir tegnet. Borettslaget har i tillegg avtale om levering av dørmatter med Leko Matter AS. Levering skjer en gang måneden i alle oppganger.

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Bjørn Stallares vei 17, samme oppgang som boligen som selges. Vaskeriet kan benyttes i henhold til oppsatte regler.

**Lånebetingelser fellesgjeld**

Borettslagets samlede gjeld per 06.03.2025 er kr. 13 321 002,-.

Borettslaget har 2 felleslån med følgende vilkår per 06.03.2025:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 06.03.2025: kr. 2 118 664,-

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 (siste termin 30.09.2029)

Det er etablert IN-ordning for dette lånet, og boligen som skal selges har nedbetalt sin andel fellesgjeld for dette lånet. Det betyr at boligen ikke betaler månedlig avdrag for dette lånet.

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 06.03.2025: Kr. 10 718 178,-

Andel av saldo: kr. 134 359,-

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 (siste termin 31.03.2049)

### **Forkjøpsrett**

Borettslaget praktiserer ikke forkjøpsrett.

### **Regnskap/budsjett**

Ifølge opplysninger fra forretningsfører, samt opplysninger som fremkommer i borettslagets fjorårets årsmøtepapirer, er det gjennomført felles rørfornyning i 2024/2025. Prosjektet hadde en kostnadsramme på kr. 2.500.000,-. På generalforsamling 13.03.2024 ble det vedtatt at prosjektet finansieres med en blanding av låneopptak og kapitalinnkreving. Det ble tatt opp lån med kr. 2.200.000,- i juni 2024, samt innkrevd kapital med kr. 300 000 i juli 2024. Månedlige felleskostnader økte i februar 2025 i forbindelse med dette prosjektet.

Styreleder informerer per e-post den 21.03.2025 at arbeidet knyttet til rørfornyningen er ferdigstilt, og borettslaget har ingen pågående saker eller planer som vil medføre nye låneopptak eller økning av felleskostnader. Det tas et generelt forbehold om at borettslaget kan vedta planer i etterkant av utarbeidelse av denne salgsoppgaven eller annonseringen.

### **Styregodkjennelse**

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

### **Vedtekter/husordensregler**

Bestemmelser i vedtekter som er verdt å bemerke seg:

Hver andel gir bruksrett til en bolig og kun fysiske personer kan være andelseiere.

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.

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.

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.

Bestemmelser i husordensregler som er verdt å bemerke seg:

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 tett igjen om vinteren, da det kan oppstå skader under vekslende værforhold.

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 tilkoping av vannrør. Søknaden skal inneholde skriftlig dokumentasjon fra autorisert rørlegger som dokumenterer hvordan ombyggingen skal gjøres, herunder tilkoping 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.

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 naboileiligheter. 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.

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 naboeligheter. 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.

Det skal ikke settes gjenstander i trappeganger, kjellerrom, gang og gårdsplass. Styret har rett til å fjerne/kaste sjenende 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.

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.

### **Dyrehold**

I henhold til borettslagets vedtekter:

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.

I henhold til borettslagets husordensregler:

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

### **Beboernes forpliktelser og dugnader**

Det avholdes dugnad i borettslaget.

## Forretningsfører

### **Forretningsfører**

OBF/ Oslo og Omegn Boligforvaltning AS



## Offentlige forhold

### **Eiendommens betegnelse**

Gårdsnummer 83, bruksnummer 148 i Oslo kommune. Andelsnr. 59 i Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget med orgnr. 859446582

### **Tinglyste heftelser og rettigheter**

På eiendommen er det tinglyst erklæringer/avtaler, som for eksempel rett for kommunen til å anlegge vann- og kloakkledninger, inkludert reparasjon av disse, bestemmelser om bebyggelsen, gjerder, vei og adkomstrettigheter. Disse erklæringene/ avtalene følger eiendommen ved salg og kan ikke slettes. Vennligst ta kontakt med megler for nærmere spesifisering av disse.

Servitutter i grunn:

1935/909770-1/105 04.10.1935 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

1936/6275-1/105 03.06.1936 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.

Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

### **Ferdigattest/brukstillatelse**

Det foreligger ferdigattest for våningshus, datert 1939 og ferdigattest for rehabilitering av bad og stigere, datert 2006.

At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

### **Vei, vann og avløp**

Offentlig vei, vann og avløp.

### **Regulerings og arealplaner**

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger og området rundt er regulert til bolig, vei, skole, park, offentlig bygning, forretninger og allmennyttige formål.

Reguleringsplan S-5239. Gjeldende kommunedelsplan er KDP-17 som gjelder for torg og møteplasser.

Bebyggelsen står oppført på Byantikvarens "Gule liste," med status spesial område for bevaring. Dette innebærer at reguleringsbestemmelsene setter begrensning på endringer av fasade med mer. For mer informasjon se [www.byantikvaren.oslo.kommune.no](http://www.byantikvaren.oslo.kommune.no).

Pågående plansaker i nærområdet:

202451391 - Hasleveien 28, 30, 36, 38 og Sinsenveien 11 - bolig og næring

Pågående byggesaker i nærområdet:

202456316 - Bjørn Stallares vei 11 - 19 - Utskifting av stikkledninger for vann og avløp

202551255 - Båhusveien 20-28 - Oppføring av nye balkonger og utvidelse av eksisterende balkonger

202550608 - Sinsenterrassen 23-25-27 - Skifte av inngangsdør

202455016 - Sinsenterrassen 23-25-27 - Oppføring av nytt avfallsskur

202312193 - Sinsenterrassen 18-20 - Fasaderehabilitering og utskifting av vinduer

202461986 - Sinsenterrassen 11 - 21 - Utskifting og oppføring av balkonger og bytte vinduer med balkongdører

202201199 - Knut Alvssons vei 33 - 43 - Utskifting av vann- og avløpsrør i alle boligseksjoner

202551951 - Trondheimsveien 163 - Bruksendring av eldrester til kontor og leiligheter

202460544 - Trondheimsveien 184 - Endring av skilt fra Shell til St1

Vi anbefaler alle interessenter å sette seg inn i reguleringskartet og bestemmelsene. Dersom kopi ikke ligger vedlagt denne salgsoppgaven, kan du henvende deg til megler og be om kopi.

#### **Adgang til utleie**

Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i ett av de to siste år.

#### **Legalpant**

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

## Kontraktsgrunnlag

### **Salgs- og betalingsvilkår**

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at

kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

### **Overtakelse**

Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelse ved budgivningen.

## **Budgivning**

### Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

### Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

### **Omkostninger kjøpers beskrivelse**

4 200 000 (Prisantydning)

---

134 358 (Andel av fellesgjeld)

---

4 334 358 (Pris inkl. fellesgjeld)

---

#### Omkostninger

300 (Innflyttingsgebyr til borettslaget)

260 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

7 900 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfridd))  
2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfridd))

---

1 650 (Omkostninger totalt)  
9 550 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)  
12 350 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

---

4 336 008 (Totalpris. inkl. omkostninger)  
4 343 908 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))  
4 346 708 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

---

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

### **Omkostninger kjøpers beløp**

Kr 1 650

### **Betalingsbetingelser**

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

### **Hvitvaskingsreglene**

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

### **Personopplysningsloven**

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

### **Boligkjøperforsikring**

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på [help.no](http://help.no). Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 900/5 100/5 800 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring

Pluss.

### **Meglers vederlag**

Det er avtalt provisjonsbasert vederlag tilsvarende 1 % av kjøpesum for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr. 19 390,- oppgjørshonorar kr 6 900,- og visninger kr 2 800, -. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Alle beløp er inkl. mva.

### **Oppdragsansvarlig**

Blanca Gravador  
Partner / Eiendomsmegler  
blanca.gravador@aktiv.no  
Tlf: 991 00 168

Fremtiden Eiendomsmegling AS, Grønlandsleiret 23  
0190 OSLO  
Tlf: 230 80 700

### **Salgsoppgavedato**

30.03.2025

# Vedlegg

# Tilstandsrapport



Boligbygg med flere boenheter



Bjørn Stallares vei 17, 0574 OSLO



OSLO kommune

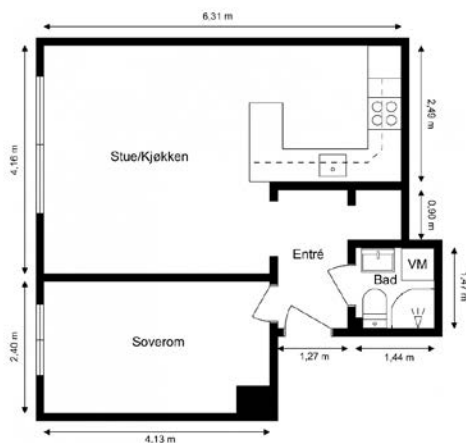


gnr. 83, bnr. 148



Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 44 m<sup>2</sup> BRA-i: 40 m<sup>2</sup>



Pfartegningen er kun en illustrasjon av etasjen og er ikke i målestokk.

Befaringsdato: 28.02.2025

Rapportdato: 20.03.2025

Oppdragsnr.: 21421-1059

Referansenummer: FG7691

Autorisert foretak: Boligtilstand AS

Vår ref:



En del av

Norske  
Boligrapporter



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



## Om oss

Boligtilstand er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter utarbeides av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med solid bransjeerfaring og høy kompetanse innen byggteknikk.

Vi er en del av Norske Boligrapporter, et faglig fellesskap av bygningssakkyndige som leverer grundige og objektive vurderinger av boliger.

Vår faglige bakgrunn omfatter tømrerfaget, videreutdanning som bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlemskap i NITO – Norges Ingeniør- og Teknologorganisasjon.

Vårt mål er å levere presise og pålitelige vurderinger som gir et tryggere grunnlag for bolighandel.

### Rapportansvarlig



Theodor Bugge Østlie  
Uavhengig Takstingeniør  
post@boligtilstand-as.no  
482 61 092

Medlem av  
**NITO**





# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 fuktøk.

## 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 bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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
- støtemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løvsøre 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 bygningsakkyndig, 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 eksemplarframstilling 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 straffansvar.



# 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 bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

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



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

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



### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000



# Beskrivelse av eiendommen

Boligens generelle tilstand: Boligen fremstår med en blanding av normalt god og noe eldre standard. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

Det er viktig å lese hele tilstandsrapporten for å få en fullstendig forståelse av boligens tilstand og oppdragets omfang.

Forhold under befaringen: Boligen var møblert. Tunge møbler og inventar er ikke flyttet på, og derfor vil ikke eventuelle avvik bak disse avsløres.

## **Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1939**

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Bygningen er oppført med grunnmur i betong.
- Yttervegger i pusset og malt murverk.
- Yttertak i oppforet betongdekke, tekket med takpapp.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Felles bygningsdeler:

- Etasjeskiller i betong.
- Felles varmtvann.
- Trapper i betong.
- Dørcalling.

Nevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Oppvarming:

- Oppvarming via radiatorer tilknyttet felles varmeanlegg.
- Varmekabler i bad.

## **Arealer**

[Gå til side](#)

## **Forutsetninger og vedlegg**

[Gå til side](#)

## **Lovlighet**

[Gå til side](#)

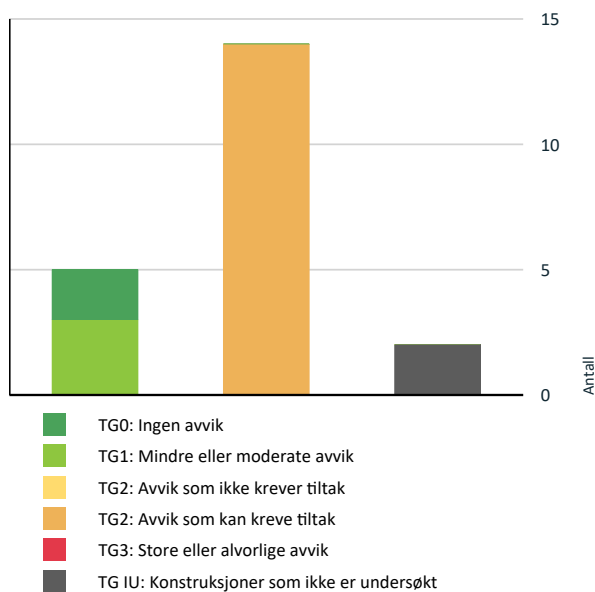
### **Boligbygg med flere boenheter**

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



# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

- ! Tekniske installasjoner > Vannbåren varme [Gå til side](#)
- ! Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Overflater Gulv [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)
- ! Våtrom > Etasje > Bad > Ventilasjon [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)
- ! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

#### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

#### ! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Overflater - Gulv [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)



# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

### Byggeår

1939

### Kommentar

Kilde: Ambita Infoland, Norges  
Eiendommer

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Type: Vinduer med trelags isolerglass.  
Alder: Produsert i 2014.

Om undersøkelsen:

Vinduer er kontrollert ved stikkprøver, noe som betyr at et utvalg av vinduene er undersøkt.

Merk:

Jevnlig justering av vinduer må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

### TG 2 Dører

Type: Entrédør i brannklasse B30, med 35 desibel lydmetastand.  
Alder: Entrédøren er uten datomerking, men fremstår av eldre dato.

Merk:

Jevnlig justering av dører må påregnes, ofte som følge av klimavariasjoner, bruksslitasje og naturlige bevegelser i bygningen.

Merk at, punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å avdekke ved en visuell inspeksjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder og normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Eldre ytterdører har normalt et høyere varmetap og kan i noen tilfeller ha nedsatt funksjonsevne. Det må påregnes jevnlig vedlikehold og på sikt kan utskiftning være aktuelt, men eksakt tidspunkt for dette er vanskelig å si noe om.

### TG IU Andre utvendige forhold

Rapporten er begrenset til vurdering av den aktuelle boligen. Felles bygningsdeler som omfattes av boligsammenslutningens ansvarsområde, er ikke vurdert, da dette ligger utenfor rapportens omfang. Enkelte unntak kan gjøres dersom boligeier har vedlikeholdsplikt for en konkret bygningsdel, forutsatt at dette er opplyst om til undertegnede, eller dersom en felles bygningsdel har en særlig nær tilknytning til boligen, for eksempel balkong, vinduer eller ytterdører. Rapporten viser hvilke elementer som omfattes av oppdraget.

Interessenter anbefales generelt å undersøke om det foreligger informasjon om vedlikeholdsplaner, tilstandsrapporter eller annen relevant dokumentasjon knyttet til fellesdeler i bygget. Videre bør det undersøkes om det foreligger planlagt vedlikehold eller rehabilitering som kan påvirke boligsammenslutningens økonomi og kostnadsfordeling.

## INNVENDIG

### TG 1 Overflater

Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.  
Himling: Takessplater.

Himlingshøyde:

Ca. 2,46 meter, målt i stue/kjøkken.



# Tilstandsrapport

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

## **TG 2** Overflater - Gulv

Gulv: Parkett.

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er ikke inkludert i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering. Interessenter oppfordres også derfor til selv å undersøke overflatene under visning og gjøre egne vurderinger.

Overflater i våtrom er beskrevet i eget felt.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er registrert knirk i gulv generelt.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Knirk i gulv kan være et symptom på ujevnheter, feil utførelse, endringer i klima eller feil i underliggende konstruksjon. Forholdet er ikke ansett for å kreve umiddelbare tiltak, men for å fjerne knirklyd må det påregnes kostnader knyttet til utbedring/utskifting.

## **TG 2** Etasjeskille/gulv mot grunn

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i betong.  
Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med følgende resultater:  
Lokalt avvik er målt til ca. 12 mm.  
Retningsavvik er målt til ca. 16 mm.  
Følgende rom er målt: Stue/kjøkken.

Om målingen:

Horisontalmålingen ble utført med linjelaser med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, i samsvar med NS 3600:2018. Lokale avvik ble målt ved fem punkter innenfor 2 meter, og totale avvik ved ett tilfeldig punkt ved hver vegg og midt på gulvet, der dette var mulig uten å flytte møbler. Målingen er en stikkprøvekontroll og kan ikke garantere å avdekke alle mulige skjevheter eller ujevnheter. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

### 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.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. 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.

## **TG 0** Radon

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

Generelt om radon:

Radon er en naturlig, radioaktiv gass uten farge og lukt, som dannes kontinuerlig i berggrunnen. Oppvarming av bygninger kan skape undertrykk, noe som kan trekke radonholdig luft inn gjennom utettheter i konstruksjonen, særlig hvis bygningen mangler radonsperre. Langvarig eksponering for radon gir økt helsefare, og regelmessig måling samt ventilasjon er viktige tiltak for å holde radonnivåene trygge.

På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: <http://geo.ngu.no/kart/radon/>  
For mer informasjon om radon, se: [https://sml.snl.no/radon\\_-\\_helsevirkninger](https://sml.snl.no/radon_-_helsevirkninger)



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Innvendige dører

Type: Profilerte innvendige dører.

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

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

For øvrig bærer dører preg av alder og normal slitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Enkelte dører må justeres.

## VÅTROM

### ETASJE > BAD

#### Generell

Alder: Badet er ifølge eier pusset opp i 2005.

Dokumentasjon: Er det fremlagt dokumentasjon som muliggjør en vurdering av skjulte og underliggende konstruksjoner?  
Det er ikke fremlagt slik dokumentasjon, og vurderingen er derfor basert på visuell inspeksjon i rommet.

Badet har nådd en alder der slitasje kan øke risikoen for fuktproblemer, og det anbefales jevnlig overvåking. Membranen, som skal sikre en vanntett barriere, kan svekkes over tid på grunn av naturlig aldring og bruksslitasje. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men det er vanskelig å fastslå et eksakt tidspunkt. Tilstanden på overflater bør vurderes i sammenheng med sluk, membran og tettesjikt, da disse må fornyes samtidig ved en eventuell oppgradering.

Kostnader i forbindelse med oppussing av baderommet i sin helhet bør påregnes i nær fremtid.

### ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater vegger og himling

Vegger: Fliser.

Himling: Sparklet og malte plater.

Overflater har normal slitasje i forhold til alderen.

Punktet må sees i sammenheng med 'Sluk, membran og tettesjikt'. Når membran eller vanntett sjikt fornyes, må også overflatene skiftes ut.

### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig, tidspunkt for oppussing nærmer seg.

### ETASJE > BAD

## **TG 2** Overflater Gulv

Gulv: Fliser på betong.

En enkel horisontalmåling av gulvet ble utført med linjelaser, med en nøyaktighet på  $\pm 0,2$  mm/m, og resultatene er som følger:

Fall mot sluk: OK.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og topp slukrist: Under 25 mm.

Om fallmålingen:

Målingene er utført punktvis som en stikkprøvekontroll. Dette innebærer at ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, nødvendigvis blir avdekket.

Om måling av høyde på slukrist:

Målingen vurderer høyden i forhold til krav for høydeforskjell mellom slukrist og topp membran ved døren. Membranens tilstedeværelse og høyde ved





# Tilstandsrapport

døren kan imidlertid ikke bekreftes uten fysiske inngrep i konstruksjonen.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

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

#### Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Konstruksjonen må overvåkes jevnlig, tidspunkt for oppussing nærmer seg.

## ETASJE > BAD

### TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Sluktype: Plastsluk.

Membran: Kan ikke konstanteres.

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

#### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Vurdering basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for membran/tettesjikt er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

#### Konsekvens/tiltak

- Installering av tett dusjkabinett anbefales.
  - 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. Ved renovering, påse at alle forhold med tettesjiktet, våtsone, sluk, røranlegg mv. dokumenteres.
- Merk at tett dusjkabinett ikke kan erstatte et vanntett sjikt.



## ETASJE > BAD

### TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning: Benkeskap med glatte fronter.

Sanitærutstyr: Dusj på gulv med dører i herdet glass, servant, klosett og opplegg for vaskemaskin.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følger av alder og normal slitasje.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Forholdet er ikke ansett for å kreve umiddelbare tiltak, men som følge av alder kan skader plutselig oppstå. Ved oppussing av bad bør det påregnes utskiftning av sanitærinstallasjoner og innredning.

## ETASJE > BAD



# Tilstandsrapport

## **TG 2** Ventilasjon

Avtrekk: Oppdriftsventilasjon med ventil i himling.

Tilluft: Mangler.

Avtrekket er kontrollert enkelt med papir eller lignende, mens luftmålinger utføres ikke ved denne typen kontroll.

### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

### Konsekvens/tiltak

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

Om mulig bør det etableres mekanisk avtrekk fra bad.

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

## ETASJE > BAD

### **TG IU** Tilliggende konstruksjoner våtrom

Tilstøtende vegger er oppført i murverk som ikke gir mulighet for hulltaking i veggkonstruksjonen. Det er isteden benyttet fuktsøk med overflateindikator som en punktvis kontroll, der dette erfaringsmessig er ansett som hensiktsmessig, og det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

### Vurdering av avvik:

- Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

### Konsekvens/tiltak

- TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

## KJØKKEN

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 2** Overflater og innredning

Innredning: Profilerte fronter. Laminat benkeplate med planlimt kum.

Alder på innredning: Ifølge eier fra 2005, modernisert i nyere tid med ny benkeplate og kum.

Integrerte hvitevarer: Stekeovn, platetopp og oppvaskmaskin.

Fuktsøk:

Fuktoverflateindikator er benyttet ved vanninstallasjoner uten å avsløre indikasjoner på skadelig fukt. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll.

Om kontrollen:

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Justeringer må påregnes med jevne mellomrom.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Tilstandsgrad 2 er tildelt som følge av alder og normal brukslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det må påregnes jevnlig vedlikehold og justering av fronter.

For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1 må utskiftning påregnes.

## ETASJE > STUE/KJØKKEN

### **TG 2** Avtrekk

Avtrekk: Kullfilterventilator.



# Tilstandsrapport

## Om vurderingen:

Vurderingen gjelder for prinsippene for luftbehandling og avtrekk fra kjøkkenet. Det er utført en enkel test av avtrekket med papir, mens full funksjonstesting og teknisk vurdering av selve ventilatoren utføres ikke, da dette krever spesialkompetanse.

## Vurdering av avvik:

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

## Konsekvens/tiltak

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

Forholdet er ikke unormalt i eldre boliger av denne typen. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet.

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

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### Vannledninger

Type rør: Kobber med plastkappe.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Hovedstoppekran:

Stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert over himling i bad ved adkomst via inspeksjonsluke.

Vanntrykk:

Vanntrykk er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

### 1 TG 1 Avløpsrør

Type rør: Plast.

Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Stakeluker og lufting:

Ukjent.

Lukt fra avløpssystem:

Det er ikke registrert unormal lukt fra avløpssystemet.

Avløpskapasitet:

Avløpskapasitet er enkelt testet ved bruk av to tappesteder samtidig.

Om kontrollen:

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnett er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. For en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

### 1 TG 2 Ventilasjon

Ventilasjonstype: Naturlig ventilasjon.

Avtrekk: Ventil i bad.

Tilluft: Spalteventiler i vinduer.

Spørsmål til eier: når var anlegget nytt, og når det sist ble inspisert, rengjort eller fornyet?

Ukjent.



# Tilstandsrapport

Vurdering av luftutveksling:  
Ikke tilfredsstillende.

Om vurderingen:  
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. I tillegg er det utført en enkel kontroll ved hjelp av et papirark. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

## Vurdering av avvik:

- Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Kjøkkenet har ikke avtrekksventilasjon.

## Konsekvens/tiltak

- Ventilasjonsløsningen må utbedres.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som vil påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med denne typen ventilasjonssystem. Begrenset ventilasjon kan generelt føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Manglende avtrekksventilasjon i kjøkkenet kan føre til økt fuktighet og matos i boligen.

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

## Vannbåren varme

Type: Radiatorer med forsyning av varmtvann fra felles varmtvannsanlegg.

Synlighet: Hovedsaklig skjult.

Reguleringsventiler: Det er viktig å merke seg at reguleringsventiler/termostater ikke er blitt testet for funksjonalitet i denne vurderingen.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialkompetanse innen området.

## Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på anlegg for vannbåren varme.

## Konsekvens/tiltak

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

## Elektrisk anlegg

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

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

Type sikringer: Jordfeilautomater.

Ledningsnett: Hovedsakelig skjult, med noe synlig ledningsnett.

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

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

Ja

## Spørsmål til eier

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

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei



# Tilstandsrapport

## Inntak og sikringsskap

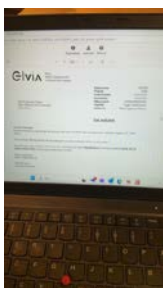
3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og da det nærmer seg fem år siden forrige kontroll bør en el-takstmann kontaktes for en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget slik at eventuelle avvik og tiltak kan kartlegges.  
DLE anbefaler alle å ha utvidet el-kontroll hvert 5 år.**

## Generell kommentar

Det er ikke foretatt en forenklet kontroll av anlegget, da det er fremvist en avsluttet tilsynssak, datert 24.07.2020.

Det presiseres at undertegnede ikke har elektrofaglig kompetanse.

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



## TG 0 Brantekniske forhold

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

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

Boligen har brannslukningsapparat og brannvarsler.  
Boligen har vannslange under kjøkkenvasken.

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

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?  
**Nei**
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?  
**Nei**
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?



# Tilstandsrapport

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

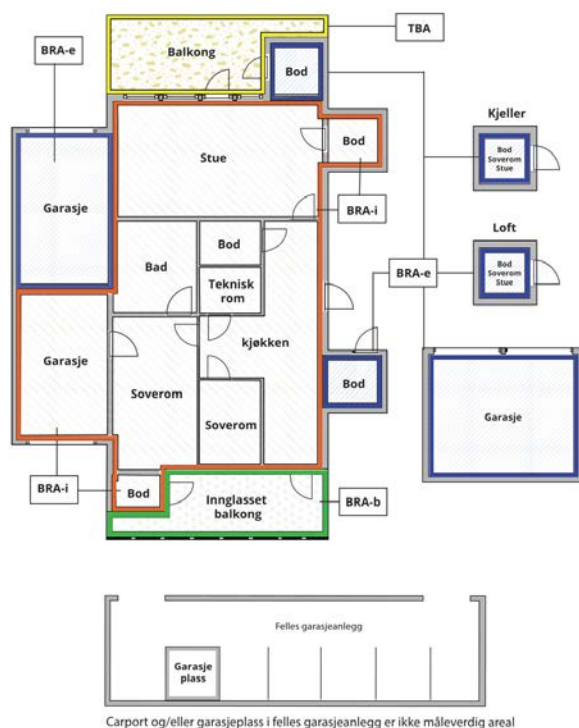
## Hva er måleverdig areal?

Areal et 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.



Carpport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

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

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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



# Arealer

## Boligbygg med flere boenheter

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	40			40	
Kjeller		4		4	
<b>SUM</b>	<b>40</b>	<b>4</b>			
<b>SUM BRA</b>	<b>44</b>				

### Romfordeling

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

### Kommentar

Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm.

Oppmålingen har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i enkelte tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler.

Angivelsen av rom for varig opphold i rapporten innebærer ikke nødvendigvis at rommet er, eller kan bli, godkjent for varig opphold i samsvar med dagens forskriftskrav.

Ekstern bod er fremvist av eier, bruksrett er ikke kontrollert.

Arealet i denne boligen er vanskelig eller umulig å måle opp helt nøyaktig på grunn av utforming/innredning av rom/bygningskonstruksjoner. Arealet er fastsatt omtrentlig og skjønnsmessig.

Vær oppmerksom på at det kan forekomme mindre forskjeller/avvik i målingene på grunn av kompleksiteten i romstrukturen og vinkler i leiligheten kombinert med målemetode og avrundingsregler. Vi jobber nøye for å sikre nøyaktighet, men små variasjoner kan oppstå i dette tilfellet. Hvis arealnøyaktighet er av stor betydning, anbefales bruk av laserskanning før kjøp.

## Lovlighet

### Byggetegninger

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

*Kommentar:* Fremviste plantegninger stemmer med dagens bruk.

### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

Ja  Nei

### Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja  Nei

### Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja  Nei

*Kommentar:* Å vurdere brann sikkerheten i eldre boliger kan være komplekst, spesielt når det gjelder branncelleinndeling og rømningsveier. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.





## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Boligbygg med flere boenheter	40	0
<b>Kommentar</b>		
Boligbygg med flere boenheter	Fastsetting av P-rom og S-rom utføres i henhold til Takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014).	

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
28.2.2025	Theodor Bugge Østlie	Takstingeniør
	Kaia Katrine Tunheim Wanderås	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	83	148		0	1894.6 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Bjørn Stallares vei 17

### Hjemmelshaver

Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRN STALLARES Vei 11-19 BORETTSLAGET	859446582			Wanderås Kaia Katrine Tunheim

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

59

## Eiendomsopplysninger

### Tilknytning vann

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

### Tilknytning avløp

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

## Siste hjemmelovergang

Kjøpesum	År
0	1980



## Kilder og vedlegg

### Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	25.02.2025		Gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse	26.02.2025		Fremvist		Nei
Norges Eiendommer	25.02.2025	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Norges Eiendommer.	Innhentet		Nei
Eier	28.02.2025	Eiers opplysninger, gitt under befaringen.	Gjennomgått		Nei

## Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	18.03.2025	
2	20.03.2025	
3	20.03.2025	
4	20.03.2025	



# Forutsetninger

## Tilstandsrapportens avgrensninger

### STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

- Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.
- Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapporten viser hvilke elementer som er undersøkt og inkludert i oppdraget. For å kartlegge tilstanden til elementer og forhold som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger. For valg av tilstandsgrad blir gjeldende versjon av NS 3600 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.
- Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

### PRESISERINGER

- Anslag på utbedringskostnader ved er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.
- Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse og blir ikke tilstandsvurdert. Tilstandsvurdering av tilleggsbygninger kan bestilles som en tilleggstjeneste.
- Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.
- Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.
- Befaring begrenses til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.
- Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonspøring av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.
- Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.
- Stikkprøvetakninger er tilfeldig utvalgt, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende. Selv om stikkprøver ikke viser avvik, gir dette ingen absolutt garanti og avvik kan fortsatt forekomme.

### UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet.
- 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 hammer-elektrode og pigger.
- Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.
- Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

### AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).
- Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning 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.
- Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist 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-e.
- Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

### PERSONVERN

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

Rapporten viser hvilke elementer som er observert og inkludert i oppdraget. For eventuelle vurderinger som ligger utenfor rapportens dekning, anbefales det å innhente ytterligere fagkyndige vurderinger.

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

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

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

Det understrekes at boligen kan ha skjulte feil og mangler som ikke avdekkes ved en slik visuell kontroll. Rapporten identifiserer kun synlige avvik og mangler i henhold til oppdragets omfang og observasjoner under befaringen, og gir ingen garantier for skjulte



## Forutsetninger

eller fremtidige feil og skader. Bagatelmessige - og andre forhold som er synlig for enhver og uten vesentlig betydning kommenteres normalt ikke.

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

Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, eventuelle oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annet er spesifisert. Rapporten beskriver eiendommens tilstand slik den fremsto på tidspunktet for befaringen. Den gir ingen garantier for fremtidige forhold, inkludert skader, følgeskader eller avvik som normalt ikke vil avdekkes med den anvendte undersøkelsesmetoden. Eventuelle endringer eller skader som oppstår etter befaringen, er selgers ansvar å informere om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke benyttes ved senere salg innenfor gyldighetsperioden.

Utførende er ikke ansvarlig for manglende opplysninger eller feilaktig informasjon gitt av selger eller deres representant. Rapporten fritar ikke kjøper fra sin lovpålagte undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk, skal selger eller selgers representant gjennomgå den nøye og varsle om eventuelle feil eller mangler i opplysningene. For områder der rapporten peker på mulige problemområder, anbefales det å engasjere kvalifiserte fagfolk for videre undersøkelser.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

<b>Meglerfirma</b>	
Aktiv EM Grønland/Bjørvika	
<b>Oppdragsnr.</b>	
1002250073	
<b>Selger 1 navn</b>	
Kaia Katrine Tunheim Wanderås	
<b>Gateadresse</b>	
Bjørn Stallares vei 17	
<b>Poststed</b>	<b>Postnr</b>
OSLO	0574
Er det dødsbo? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt? <input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen? År	2021
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	3
Antall måneder	10
Har du bodd i boligen siste 12 måneder? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1002250073

## 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

Initialer selger: KKTW

1

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, 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

Beskrivelse

Arbeid med rør i alle oppganger i borettslaget høst/vinter 2024. I den forbindelse hadde de som arbeidet med rørene latt dørene til oppgangene stått på gløtt, og rotter ble observert i noen av bodene i kjeller i et par oppganger. Skadeutrydder ble tilkalt, feller har stått i bodene og rotter ikke blitt observert inne etter dette.

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

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei  Ja

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

Nei  Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei  Ja

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

Svar

Nei

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

Nei  Ja

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

## Tilleggs kommentar

Observert sølvkre på bad og Majorstubille på soverom en håndfull ganger i perioden fra jeg flyttet inn i mai 2021-dags dato.

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 næringsseiendom
- 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 avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

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

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

Document reference: 1002250073



NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kaia Katrine Tunheim Wanderås	338e15e098cbbe1d3f7e7fab 96f61e8261e8ed03	25.02.2025 09:57:54 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1002250073

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

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 06.03.25 Side 1 av 3



Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	<b>Vår ref.:</b> 113/10020	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.10.1993
Bjørn Stallares Vei 17	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
0574 OSLO	<b>Eiere:</b> Kaia Katrine Wanderås	
<b>Organisasjonsnr:</b> 859 446 582	<b>Andelsnr:</b> 59	

## 1: Felleskostnader

**Tot. innv. måned:** 4 960

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader: Renter og avdrag	851
FELLESKOSTNADER	3 817
Bredbånd (brøkfordelt)	292

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	134 358	Gjeld siste årsoppg.: 134 358
Klient ajourf. lån:	13 321 002,88	Klient gj. s. årsoppg.: 12 836 842

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 19

Saldo per 06.03.2025: 2 118 664

Andel av saldo: 0

Første termin/første avdrag: 30.06.2024 ( siste termin 30.09.2029 )

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 06.03.2025: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 97

Saldo per 06.03.2025: 10 718 178

Andel av saldo: 134 359

Første termin/første avdrag: 30.09.2024 ( siste termin 31.03.2049 )

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pia Eillin Barth

Adresse: Bjørn Stallares vei 19

Postnr/-sted: 0574 OSLO

E-post: styretbsv1119@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 06.03.2025

<b>Utestående saldo:</b>	<b>0</b>		
Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2024

Annen formue:	45 259	Gjeld:	134 358	Andre inntekter:	3 526
		Utgifter:	7 420		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	12 779
Andelsnr:	59	Partialobligasjonsnr:	59

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 06.03.25 Side 2 av 3



Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 Bjørn Stallares Vei 17 0574 OSLO	<b>Vår ref.:</b> 113/10020 <b>Type:</b> Frittstående borettslag <b>Eiere:</b> Kaia Katrine Wanderås	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.10.1993
<b>Organisasjonsnr:</b> 859 446 582		

## 8: Bygning/eiendom

Byggeår: 1935  
Gårds/bruksnr: 83/148  
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:	H0302
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	41		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	113-051	P-rom	41

Fasiliteter:

### INNFLYTTINGSGEBYR

Innflyttingsgebyr 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 leiligheten har ferdig opplegg for tilkøpling av vannrør.

### HUSDYRHOLD

Se husordensregler for utfyllende informasjon.

### PARKERING

Fra 1. januar 2012 betales det halvårlig for parkeringsplass. Ved evt. 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

Grunnet misnøye rundt tidligere vaktmester tar Styret ansvar for vaktmestertjenester inntil ny avtale blir tegnet. Plan om å etablere en avtale i løpet av første halvår, 2024.

Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19 har avtale om rengjøringstjeneste med VaskOslo. Rengjøring skjer en gang hver uke i oppganger og annet fellesareal.

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

### BRUKSOVERLATING (UTLEIE)

Bruksoverlating er ikke tillatt uten styrets samtykke og godkjenning 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 tillatt 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 rørfornyning 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.

### BREDBÅND, KABEL-TV

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

## Boligopplysninger:

Saksbehandler: Victoria Vo

Dato utkjørt: 06.03.25 Side 3 av 3



Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	<b>Vår ref.:</b> 113/10020	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.10.1993
Bjørn Stallares Vei 17	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
0574 OSLO	<b>Eiere:</b> Kaia Katrine Wanderås	
<b>Organisasjonsnr:</b> 859 446 582		

### 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

#### 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. ζ

Renter og avdrag avregnes etterskuddsvis hvert kvartal, ved innfrielse / nedbetaling og ved flytting. Ved salg kan dette medføre at det oppstår en restanse, selv om felleskostnadene er betalt ut overtagelsesmåneden. Eventuell restanse vil bli etterfakturert selger.

#### NØKLER, SKILT

Nøkler til felles dører: Bjørn Stallares vei borettslag 11-19 bruke låsesystemet til Defigo.

Felles utgangsdører fungerer med brikke og app. Brikker må selv bestilles og registreres på en av tavlene. De kan bestilles via Defigo. For registrering av ny bruker, send mail til styretbsv1119@gmail.com ved innflytting.

Postkasseskilt: Bestilles selv. Kan bestilles fra for eksempel Access Låsspesialisten AS.

#### VASKERI

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

Annen informasjon:

# 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 forenklete 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 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 slukkeutstyr 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 slukkeutstyr, da styret ikke uten videre kan kreve adgang til boenheten.

Styret må oppfylle plikten når det gjelder røykvarslere og slukkeutstyr 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 slukkeutstyr, 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 Stallaesvei 11-19, plikter å sørge for systematisk oppfølging 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, jevnlig 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 Stallaesvei 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 rørfornyning 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 skjermmer og system ved ytterdører.

2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.

2023: Alle inngangsdører inispisert 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:

- Rørfornyning 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



## **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 tilkøpling av vannrør. Søknaden skal inneholde skriftlig dokumentasjon fra autorisert rørlegger som dokumenterer hvordan ombyggingen skal gjøres, herunder tilkøpling 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 nabo-leiligheter. 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 naboeligheter. 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. Sjøppelrom**

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. Helsesrådets 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.*

## **VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØRN STALLARES VEI 11-19**

etter lov om borettslag 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 (*boret*). 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.<sup>1</sup>

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

---

<sup>1</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg 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, utdanning, 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 godkjenning 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.<sup>2</sup>

### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruter, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv-, og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen, 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 utskifting, selv om dette skulle vært utført av forrige andelseier.

---

<sup>2</sup> 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 utskiftning 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 uødig 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 uødig ulempe for andelseier eller annen bruker av boligen.

### ***4.2 Bygningsmessige arbeider***

Utskiftning 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 Definisjon-inndrivning-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.<sup>3</sup>

### 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.

---

<sup>3</sup> 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 førstkommande 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 anlegg 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 rekkes, 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

**Entreprise:** Balkonger

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

---

## Utførelse

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

Høyde 1305 mm, hvorav rekkverket er 1100 mm.

Balkonggulv, 120 x 28 mm impregnerte terrassebord.

Undertak består av 0,7 mm puralbelagte stålplater.

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

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

## Materialer

Aluminium EN-AW6063/6068.

175 x 80 mm hovedramme.

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

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

3 mm perforerte plater i rekkverk.

0,7 mm puralbelagte stålplater for alle beslag.

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

Kjemisk anker: FIS VS 300 T.

---

## Leverandører/produsenter

Aluminium og stål: Ruukki / Hydro Raufoss

Festemidler: Ahlsell, Tess Øst,

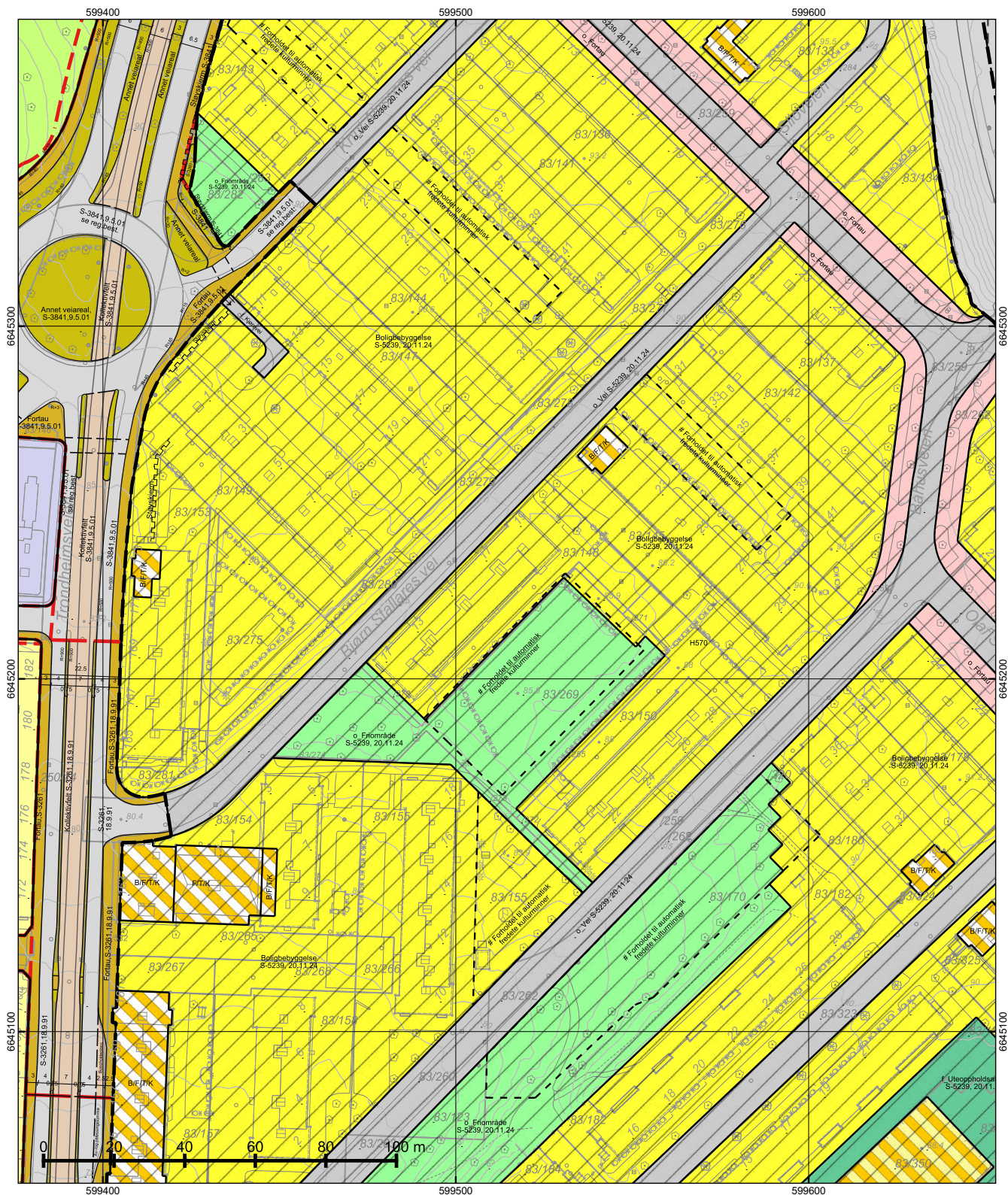
Pulverlakk: Norsk Pulver

## Vedlikehold

Malte flater: Normal rengjøring. Våt klut, event. med såpe.

Terrassebord: Kan oljes eller beises. Hvis det oljes, må dette gjøres hvert år. Beisen står i flere år.

To bord er festet med skruer som lett lar seg demontere (unbrakonøkkel) for å rengjøre vannrenne og nedløp. Bør inspiseres/rengjøres årlig.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 Oslo

Dato: 05.03.2025  
 Bruker: tas  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistans 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-15, KDP-17</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 327611/ 86506926	Deres ref.: 13229/ BLGR@MSAKTV
Adresse: BJØRN STALLARES VEI 17	Kommentar:
Gnr/Bnr: 83/148	

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

Se tegnforklaring på eget ark



## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	315 - Kollektivfelt/kollektivgate
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	936 - Regulert fotgjengerovergang
	1110 - Boligbebyggelse
	1600 - Uteoppholdsareal
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	1900 - Angitt bebyggelse/anlegg kombinert med andre hovedformål
	2010 - Veg
	2011 - Kjøreveg
	2012 - Fortau
	3040 - Friområde


 RpBestemmelseOmråde

 RpBestemmelseGrense

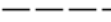
 RpAngittHensynSone


 RpAngittHensynGrense

 311 - Annet veiareal

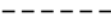
 312 - Fortau


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Regulert stoyskjerm

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

 Inn-/utkjøring

# Nabolagsprofil

Bjørn Stallares vei 17 - Nabolaget Sinsen - vurdert av 268 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Sinsenterrassen Linje 17	3 min 0.3 km
Rosenhoff Linje FB1, 31, 31E, 126, 380, 390, 390E	4 min 0.3 km
Sinsen Linje 4, 5	10 min 0.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	18 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 3 km

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.) 589 elever, 30 klasser	5 min 0.4 km
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.) 160 elever, 12 klasser	12 min 0.8 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 655 elever, 36 klasser	17 min 1.2 km
Frydenberg skole (8-10 kl.) 504 elever, 32 klasser	16 min 1.2 km
Wang Ung Oslo (8-10 kl.) 380 elever, 15 klasser	19 min 1.4 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	23 min 1.8 km
Hersleb videregående skole	7 min



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 74/100



## Kvalitet på skolene

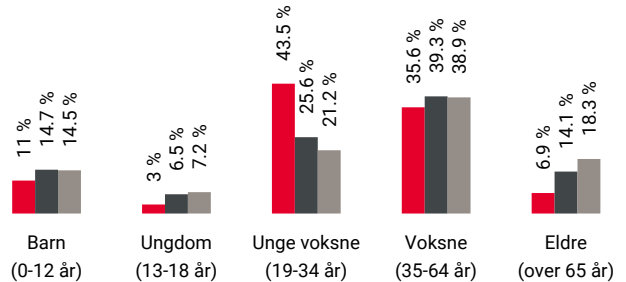
Bra 68/100



## Naboskapet

Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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

## Barnehager

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

## Dagligvare


Kiwi Rosenhoff	2 min
Bunnpris Sinsen Søndagsåpent	3 min 0.2 km



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 naboeierne vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

## Primære transportmidler









-  1. Trikk
-  2. Buss
-  3. Egen bil

 **Kollektivtilbud**  
Veldig bra 95/100

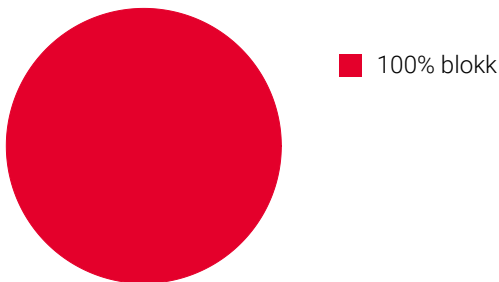
 **Serveringstilbud**  
Meget bra 86/100

 **Aktivitetstilbud**  
Meget bra 83/100

## Sport

-  Rosenhoff 4 min   
Aktivitetshall, ballspill 0.3 km
-  Sinsenparken 4 min   
Ballspill 0.4 km
-  Fresh Fitness Sinsen 5 min 
-  SATS Carl Berner 6 min 

## Boligmasse







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

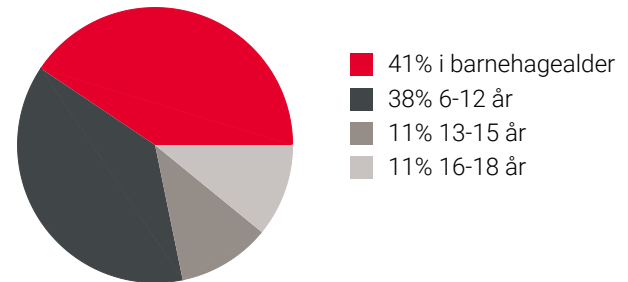
Sitat fra en lokalkjent



## Varer/Tjenester

-  Carl Berner passasjen 8 min 
-  Apotek 1 Carl Berner 8 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)



## Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn






Enslig u. barn



Flerfamilier

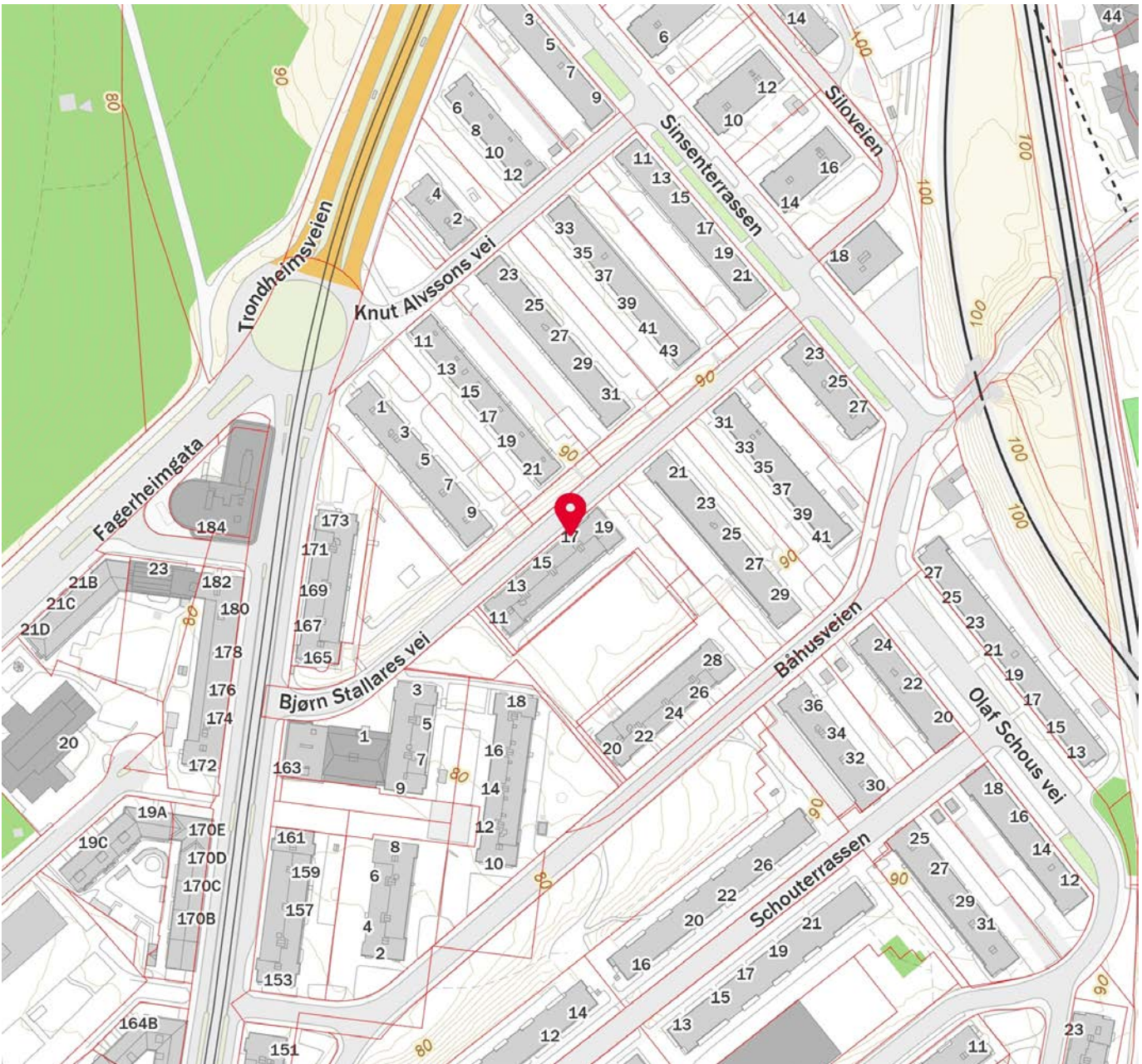
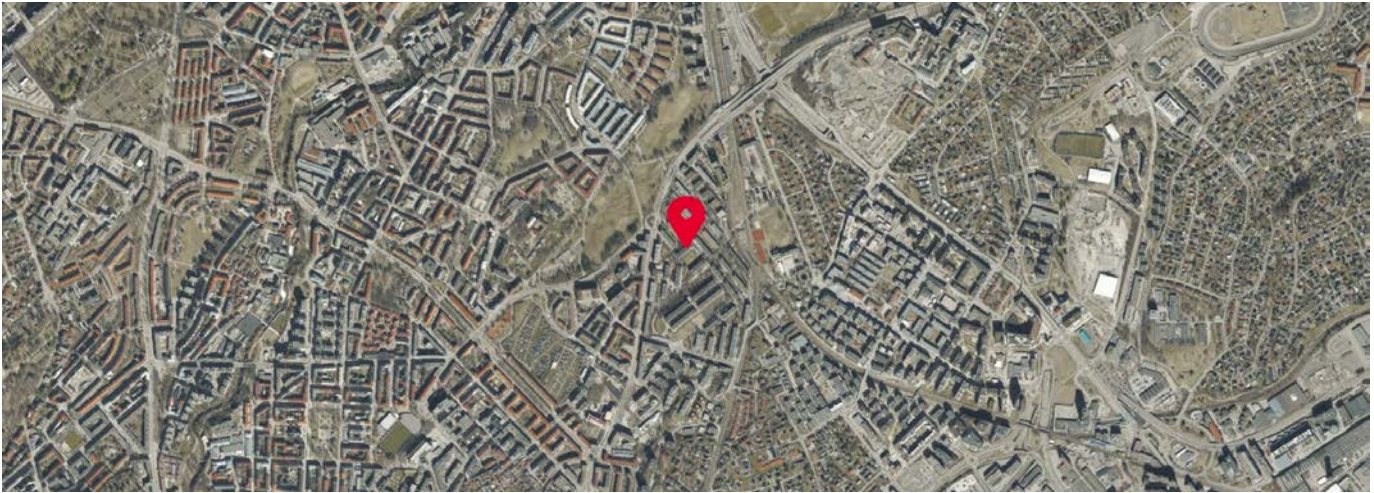



0% 57%

-  Sinsen
-  Oslo og omegn
-  Norge

## Sivilstand

		Norge
Gift	20%	33%
Ikke gift	70%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



 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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025



## 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 eiendom (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, varmpumper 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 tuner/en/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. AVTREKKSIVIFTER** 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 utearrangemeter 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

# Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Andelsbolig/aksjeleilighet:	<b>Kr 7 900</b>
Selveierleilighet/rekkehus:	<b>Kr 10 900</b>
Ene-/tomannsbolig, tomt:	<b>Kr 15 900</b>

Fritidsbolig følger øvrige boligtyper.

## Boligkjøperforsikring PLUSS

- Samme dekning som HELP Boligkjøperforsikring.
- I tillegg får du advokathjelp på de viktigste rettsområdene i privatlivet.



## PLUS dekkes også disse rettsområdene

- Samboeravtale, ektepakt og arv
- Forbrukerkjøp og håndverkertjenester
- Utleie og naboforhold
- Tomtefeste, veirett og andre servitutter
- Plan- og bygningsrett
- Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg
- Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

**PLUS** gir boligeiere et sterkt rabattert advokattilbud i og utenfor domstolene. Få advokathjelp når du trenger det fra Norges største advokatmiljø for privatpersoner. **PLUS** kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUS** fornyes årlig.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. PLUSdekningen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 800/4 900/5 400 i kostnads godtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av PLUS.

*Vi unner ingen å stå alene*

Har du spørsmål? Kontakt HELP på [help.no/minside](http://help.no/minside),  
telefon 22 99 99 99 eller epost [post@help.no](mailto:post@help.no)



Rett skal være rett. For alle.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se [help.no](http://help.no).

# HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

**Bestilling gjøres av boligkjøper på [www.help.no/renteforsikring](http://www.help.no/renteforsikring). Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.**

**For HELP kundesenter kontakt [post@help.no](mailto:post@help.no) eller tlf. 22 99 99 99.**



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.

 **HELP**  
Rett skal være rett. For alle.





# Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner  
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver  
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss  
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere  
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor  
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

**aktiv.** +  **SOS  
BARNEBYER**

# 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 gis.
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.

For eiendommen:

**Adresse:** Bjørn Stallares vei 17  
0574 OSLO**Meglerforetak:** Aktiv Eiendomsmegling  
**Saksbehandler:** Blanca Gravador**Telefon:** 991 00 168  
**E-post:** blanca.gravador@aktiv.no**Oppdragsnummer:**

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

**Kjøpesum:** Kr. \_\_\_\_\_**Beløp med bokstaver:** Kr. \_\_\_\_\_

+ omkostningert 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 viderefordlet 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 datert: \_\_\_\_\_

**Kjøpet vil bli finansiert slik:**

Låneinstitusjon: \_\_\_\_\_ Referanse og tlf nr.: \_\_\_\_\_

Lånt kapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Totalt: \_\_\_\_\_ Kr.: \_\_\_\_\_

Egenkapital består av:  Salg av nåværende bolig eller fast eiendom  Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)Jeg gir bud som:  Forbruker  Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon:  Ja  Nei

Navn: \_\_\_\_\_

Navn: \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Fødselsnr. (11 siffer): \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Adresse: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Postnr.: \_\_\_\_\_ Sted: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Tlf.: \_\_\_\_\_ E-post: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Dato.: \_\_\_\_\_ Sign: \_\_\_\_\_

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

**aktiv.**  
Tar deg videre