

Stavangergata 39

Innhold

5

Velkommen til Stavangergata 39

6

Nøkkelinformasjon

10

Plantegninger

38

Eiendommen

49

Tekniske dokumenter

Lys og luftig topp-
/loftsleilighet høyt og
fritt i 3. og 4. etg.



Velkommen til

Bjølsen & Stavangergata 39



Leiligheten har innhold over to plan:

3. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og badrom.

4. etasje: Loftstue med utgang til takterrace. og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 8m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 3m².

Stavangergata 39

Prisantydning	9 200 000
Fellesgjeld	277 543
Totalpris	9 478 811
Omkostninger	9 518
Fellesutgifter	5 663 pr. mnd.
P. rom	87 m ²
Bruksareal	97 m ²
BRA-i:	87 m ²
BRA-e:	10 m ²
TBA:	6 m ²
Soverom	2
Etasje	3
Boligtype	Leilighet
Eieform	Andel
Tomteareal	442 m ²
Byggeår	1924





Kontakt våre meglere

Schala & Partners avd. Sagene



Erik Danielsen

Daglig leder / Partner /
Eiendomsmegler

400 87 800

ed@schalapartners.no

&SCHALA
PARTNERS

4-roms loftsleilighet over 2 plan

Velkommen til klassiske Bjølsen Borettslag!

Lys og luftig 4-roms topp-/loftsleilighet høyt og fritt i 3. og 4. etg. Gjennomgående planløsning med store rom, og solrik og usjenert sydvendt takterrasse mot den idylliske bakgården. Leiligheten holder en gjennomgående god standard - her kan du flytte rett inn!

Borettslaget har en fantastisk flott bakgård som er pent opparbeidet og byr opp til mye utendørs hygge. Leiligheten har en fin beliggenhet rett ved Voldsløkka, nær Nydalen/Storo og Akerselva i bydel Sagene. Flotte parkområder og et komplett servicetilbud i umiddelbar nærhet.

HØYDEPUNKTER

- * Loftsleilighet over to plan
- * Solrik og Usjenert sydvendt takterrasse på ca. 6m²
- * Stilrent og lekkert kjøkken fra 2018
- * 2 flotte ildsteder
- * Lyse tregulv
- * God takhøyde på ca. 2,8 meter og opptil ca. 4,26 meter
- * 2 stuer og 2 soverom
- * Lyst flislagt baderom fra 2004 med badekar
- * Svært idyllisk bakgård
- * Ingen forkjøpsrett
- * Lave kjøpsomkostninger



Plantegning

3. etg

Stavangergata 39, 0467 OSLO
Andelsleilighet - 3. etasje



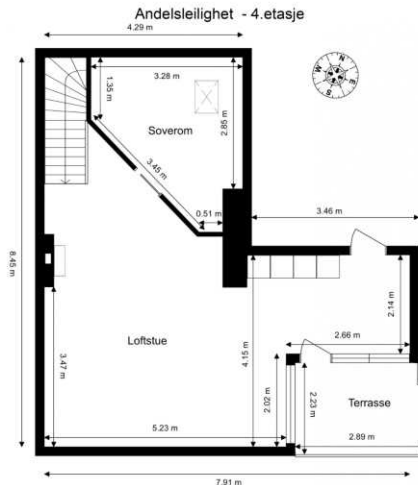
Ordernr. 15053582



Plankassen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Plankasse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av plankasse tilhører Anticimex.

4. etg

Stavangergata 39, 0467 OSLO
Andelsleilighet - 4. etasje



Ordernr. 15053582



Plankassen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Plankasse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av plankasse tilhører Anticimex.



Velkommen til klassiske Bjølsen Borettslag!



Lys og luftig topp-/loftsleilighet høyt og fritt i byggets 3. og 4. etasje.

Loftsetasjen har en fantastisk takhøyde på opptil ca. 4,26 meter!






Loftsetasjen er innredet med en romslig stue med utgang til takterrasse, samt et soveorm.



Fra stuen har du utgang til en solrik og usjenert sydvendt takterrasse på ca. 6m².



Det er flotte originale
takbjelker som hører
med i en loftsleilighet
som denne.

I loftstuen er det god
plass til flere ulike
soner.





Takterrassen vender mot syd som sørger for gode solforhold. Fra terrassen har du utsyn over den idylliske bakgården.



Takterrassen har flislagt gulv med varmekabler, innfelte downlights i himlingen og markise. Dette er uten tvil en skikkelig fin plass for lange og late sommerdager!



Loftstuen har fine lyse tregulv og lysmalte overflater.



I stuen er det også god oppbevaringsplass i garderobeskap som medfølger i handelen.

Som et fint midtpunkt
i stuen har du en
lekker peis med
peisinnsets.



Soverom 1 er et lyst og
fint rom med masse
sjarm.





Soverommet har lyse tregulv, lysmalte overflater og synlige takbjelker. Soverommet er i dag innredet som et hovedsoverom med dobbeltseng.



Loftsetasjen har et gulvareal på ca. 45m² (målbart areal 33m²).

Vi beveger oss ned til hovedetasjen.





I byggets 3. etasje har du en stor stue i åpen løsning med kjøkkenet som ligger i et eget rom.



I hjørnet av stuen har du en moderne vedovn som både gir god varme og bidrar til ekstra hygge på kaldere vinterdager.



Den gjennomgående planløsningen med store vindusflater i begge ender sørger for rikelig med naturlig lys.



Stilren og moderne kjøkkeninnredning fra 2018 med god skap- og benkeplass. Kjøkkenet er fullt utstyrt med integrerte hvitevarer som medfølger i handelen.

Kjøkkenet har en praktisk utforming med en koselig sittebenk i enden.





Innredningen har hvite glatte fronter og laminert benkeplate. Ekstra dyp benkeplass (XL). Praktisk med glassplate i benkeryggen ved platetoppen og oppvaskkummen.



Kjøkkenet er utstyrt med medfølgende integrerte hvitevarer som nedfelt platetopp, stekeovn i høyskap, oppvaskmaskin, kjøleskap i full høyde og fryseskap. Det er også montert lekkasjevarsler.



Lysinnsippet sammen med den gode takhøyden på ca. 2,8 meter bidrar til en god og luftig romfølelse.



Leiligheten holder en gjennomgående god standard med lyse tregulv og overflater malt i nydelige farger.



Alle vinduene i hovedetasjen var nye i 2018 og har brede vinduskarmer for planter og dekor.



I stuen er det god plass til et stort spisebord og annet ønskelig møblement.



Soverom 2 er et lyst og fint rom som i dag er innredet som et barnerom. Plass til dobbeltseng om ønskelig.



Soverommet har lyse tregulv, lysmalte overflater, stor klassisk vindusflate og god takhøyde på ca. 2,8 meter.



Leiligheten har et lyst flislagt baderom fra 2004. Badetrommet har grå fliser på gulv med gulvvarme og hvite fliser på veggene.



Nyere og moderne baderomsinnredning fra 2019 med skuffer og heldekkende dobbelservant, stort speil med belysning over.



Baderommet er også utstyrt med vegghengt toalett og opplegg for vaskemaskin. Plass til vaskesøyle.



Baderommet er utstyrt med både innmurt badekar og dusj.



Du ønskes
velkommen inn i en
hyggelig entré.



Praktisk nisje med
plass til sko og
oppheng av yttertøy.





Borettslaget har en fantastisk flott bakgård som er pent opparbeidet og byr opp til mye utendørs hygge. (arkivbilde)



De indre gårdsrommene oppleves som en oase av beboere. Representativt og ryddig med prydbusker, plener, sittegrupper og brosteinsbelagte gangveier. Barnevennlig, med egen lekeplass for barna. (arkivbilde)



Bruksrett til alle tre bakgårdene med bærbusker, lekestativ, paviljong og sandkasser. (arkivbilde)



Årlige fårikållag, halloweenfest, 17. mai feiring med eget tog, dugnader med kino for barna og quiz på kvelder, fellestreninger, eget kor osv.



Bjølsen Borettslag

Populært klassisk kvartal på Bjølsen med Nord bakeri, nabolagsrestauranten Mat & Mer, Tiffanys og Mysterud i nærheten.





Din nye bolig?

Eiendommen

Økonomi

Beregnet totalkostnad

Prisantydning kr 9 200 000,-

Andel fellesgjeld kr 277 543,-

I tillegg til prisantydning og ev. fellesgjeld, påløper følgende omkostninger:

Tryk Boligkjøperpakke Leilighet kr 8 250,00,-

Tingl.gebyr BRL-skjøte kr 500,00,-

Tingl.gebyr pantedokument BRL kr 500,00,-

Pantattest kjøper kr 268,00,-

Totalpris inkl. omkostninger og fellesgjeld kr 9 487 061,-

Det ovenstående forutsetter at eiendommen selges til prisantydning og at det kun tinglyses ett pantedokument. Av denne summen utgjør kr. 277 543,- andel fellesgjeld som vil følge andelen, men som ikke skal innbetales med oppgjøret. Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyr.

Felleskostnader

Kr. 5 663,- pr. mnd.

Fellesutgifter inkluderer:

Kabel-TV og bredbånd fra Telia, trappevask, vaktmestertjenester, felles bygningsforsikring, drift og vedlikehold, forretningsførsel, kommunale avgifter, festeavgift og betjening av andel fellesgjeld.

Herav:

Kr. 3 365,- Felleskostnader

Kr. 422,- Kabel-TV og bredbånd

Kr. 135,- Trappevasktillegg

Kr. 125,- Dugnadsbidrag (refunderes ved oppmøte på dugnader)

Kr. 61,- Vedlikeholdstillegg

Kr. 841,- Renter og avdrag

Kr. 450,- Renter og avdrag

Kr. 264,- Renter og avdrag

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmeidler har fått melding om dette.

Kommunale avgifter

Kommunale avgifter er inkludert i andel fellesutgifter.

Løpende kostnader

Utover det som er nevnt under punktet "Felleskostnader" og "Eiendomsskatt", påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Andel fellesgjeld

Kr. 277 543,- pr. 22.03.2024.

Andel fellesformue

Kr. 151 060,- pr. 31.12.2023.

Lånevilkår fellesgjeld

Låne nummer: 94927018688, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.03.2024: 5,85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 108.996
Saldo per 22.03.2024: Kr. 2 068 051,-
Andel av saldo: Kr. 24 676,-
Første termin/første avdrag: 15.10.2018
Siste termin 15.03.2033

Låne nummer: 94927029701, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.03.2024: 5,85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 295
Saldo per 22.03.2024: Kr. 13 944 311,-
Andel av saldo: Kr. 166 384,-
Første termin/første avdrag: 15.07.2020
Siste termin 15.10.2048

Låne nummer: 94927046142, Handelsbanken
Annuitetslån, 12 terminer per år.
Rentesats per 22.03.2024: 5,85% pa.
Antall terminer til innfrielse: 282
Saldo per 22.03.2024: Kr. 7 247 993,-
Andel av saldo: Kr. 86 483,-
Første termin/første avdrag: 15.10.2022
Siste termin 15.09.2047

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

Eiendomsskatt

Det er i Oslo kommune vedtatt eiendomsskatt. Beregnet eiendomsskatt for 2024 er kr. 1 376,- iht. opplysninger fra forretningsfører.

Det gjøres spesielt oppmerksom på at beregningsgrunnlaget vil være høyere for boliger som benyttes som sekundærbolig. For å finne beregningsgrunnlaget vennligst se Oslo kommunes hjemmeside: <http://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og->

avgift/eiendomsskatt/eiendomsskatt/

Sikringsordning fellesgjeld/in-ordning

Det er ikke sikringsordning eller IN-ordning. Borettslaget har lovbestemt panterett på beste mulige prioritet i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Kommunen har legalpant for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

Formuesverdi

Primær formuesverdi kr. 1 854 108,00.
Sekundær formuesverdi kr. 7 045 609,00.
Gjeldende for ligningsåret 2022.

Om boligen

Arealer

Totalt bruksareal: 97,0 m²
- BRA-i: 87,0 m²
- BRA-e: 10,0 m²

I tillegg kommer TBA (terrasse-/balkongareal): 6,0 m²

BRA-i: Internt bruksareal. BRA-e: Eksternt bruksareal. Dersom dette arealet befinner seg i sameie, borettslag, aksjesalg e.l. vil normalt sett disse arealene ikke være eid av boligen, de er kun disponert på salgstidspunktet. Arealet kan f. eks. omrokes av styret i ettertid. BRA-b: Innglasset balkong. GUA: Gulvareal. ALH: Areal med lav himlingshøyde.

Se vedlagte tilstandsrapport for nærmere beskrivelse av arealene. Arealene er oppmålt av bygningssakkyndig og ikke kontrollert/oppmålt av eiendomsmegler. Arealene er oppgitt iht NS 3940 Areal- og volumberegninger av bygninger.

Innhold

Leiligheten har innhold over to plan:
3. etasje: Entré, stue, kjøkken, soverom og badrom.
4. etasje: Loftstue med utgang til takterrasse. og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten en romslig kjellerbod på ca. 8m², samt en loftsbod med gulvareal på ca. 3m².

Standard

Se bildebeskrivelser.

Adkomst

Se vedlagt nabolagsprofil for kart og oversikt over adkomst. Det vil bli skiltet med &Partners-skilt ved fellesvisning.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser. Flere garasjeanlegg i nærområdet hvor det er mulighet for leie.

Området er en del av ordningen "beboerparkering". Dvs. at man med beboerkort kan parkere hele uken, også utover det som er maksimal parkeringstid, mot et gebyr. Gebyrets størrelse beror på type kjøretøy, se priser og mer info på www.bymiljoetaten.oslo.kommune.no/trafikk_og_samferdsel/parkering/beboerparkering/

Selgers egenerklæringsskjema

Selger har kommentert på følgende spørsmål i egenerklæringsskjema som er en del av salgsoppgaven:

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

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Rørleggeren Oslo AS og AG Installasjon
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny baderomsinnredning i 2019 av AG Installasjon. Dusjkran og varmtvannsbereder inkl, spillbakke, drenering til sluk og vannstopper ny 6. mars 2024 gjort av Rørleggeren Oslo AS. Nye fuger på bad i regi av eier mars 2024.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Svar: Nei

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Svar: Ja

Kommentar: Kvittring og bruksanvisning

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Svar: Nei

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: TT-Teknikk

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Rørfornyning soilrør og bunnledninger i regi av borettslaget i 2022

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

Svar: Ja

Kommentar: Pipeløpene i borettslaget ble foret med stålrør etter fyringsforbud i 2013. Ikke hørt om problemer siden.

7. Kjenner du til om det er/har vært

skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Svar: Ja

Kommentar: Skjevheter som å forvente i gammelt bygg

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

Svar: Ja

Kommentar: En lekkasje på loftstue utbedret i 2013 i regi av borettslaget. Slitt/utett kledning i hjørnet på terrassen utbedret i 2024

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar: Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats
Firmanavn: Brødrene Hammerseng AS og Oslo Fasade AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Tak og piper utbedret i regi av borettslaget i 2013, samt noen lekkasjer i andre deler av borettslaget utbedret i 2023. Fasader Rehabilitering i 2019 og nye vinduer i 2018 regi av borettslaget. Byttet og malt slitt bordkledning, samt malt vindu på vår terrasse i regi av borettslaget og eier i 2024.

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

Svar: Ja, kun faglært

Firmanavn: Ingeniør Service AS

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når: Ny avtrekksvifte baderom 2016, nye kurser ifbm nytt kjøkken i hhv 2018 og ny innredning på badet i 2019

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

Svar: Ja

Kommentar: Tilstandsanalyse av el-anlegget felles for borettslaget i 2019

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

Svar: Ja

Kommentar: En tidligere eier bygget ut loftsarealet i 2005. Førrige eier satte opp lettvegg på loft i 2018

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

Svar: Ja

Kommentar: Loftsutbyggingen er godkjent

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

Svar: Ja

Kommentar: Radonmannen målte i 2022, ikke kjent med verdier da det ikke angår leilighetene lengst oppe. Radonvifter installert i kjeller i 2023.

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller

målinger?

Svar: Ja

Kommentar: Tilstandsrapport fra 2019 v/Køste Takst

Se hele egenerklæringen fra selger som vedlegg i salgsoppgave.

Tilstandsgrader (TG2/TG3) fra tilstandsrapport OPPSUMMERING TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsgrad (TG) tilsier hvilken tilstand objektet har i forhold til et definert referansenivå. For nærmere forklaring av tilstandsgrader se i tilstandsrapporten.

Her kommer en oppsummering av TG i tilstandsrapporten:

Følgende forhold har fått tilstandsgrad 2:

- Baderom: Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke etablert tilstrekkelig tettesjikt bak innebygget systerne. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettesjikt bør etableres.

- Loft: Konstruksjonsoppbygging: Deler av loftet er bruksendret fra råloft til beboelsesrom.

Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikokonstruksjoner blant annet med tanke på fukt-/kondensproblematikk. Det er ikke observert skader eller symptomer på skader, men skader kan ikke utelukkes. Oppfølging med jevnlig ettersyn anbefales slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

- Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

- Etasjeskiller - 3. etasje: Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20mm i stue og 15 mm i entré. Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevheter er mer påregnelige i eldre bygninger enn i nye. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

- Etasjeskiller - 4. etasje: Skjevhetmåling: Det er noe merkbare skjevheter i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 16 mm i loftstue.

- Forenklet vurdering av det elektriske anlegget: Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg montert etter 1999.

- Terrasse: Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/restlevetid. Konstruksjonen er erfaringsmessig fuktutsatt. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

TAKSTMANN KOMMENTAR TIL AREALOPPMÅLING OG ROMBENEVNELSE:

På bakgrunn av at det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Loftsetasjen har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 33 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m².

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m², men grunnet skråtak/lav takhøyde er kun 2 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealene som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Terrasse i 4.etasje oppmålt til 6 m² (TBA).
Bod i kjeller er oppmålt til 8 m² (BRAe).

Leiligheten inneholder 87 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Arealmålingene måles etter bransjestandarden ""Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger"". Retningslinjene har NS 3940:2012 som utgangspunkt, men inneholder presiseringer for arealbegreper og definisjoner i forbindelse med arealmåling ved omsetning og/eller verdisetting av boenheter. Rom defineres etter bruken av rommet på befaringstidspunktet, selv om bruken kan være i strid med tidligere eller gjeldende byggeforskrifter. Da det ikke foreligger en spesifikk definisjon av hva som er primære rom (P- ROM) og sekundære rom (S - ROM), vil benevnelsen av enkelte rom fastsettes etter skjønn.

"Takstbransjens retningslinjer for arealmåling av boliger" utgis av Informasjonsselskapet Verdi og er også tilgjengelig på www.nitotakst.no

Byggemåte

Boligblokk over tre etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skillende dekker av betongkonstruksjoner. Yttervegger med murkonstruksjoner forblendet med malt murpuss. Tak av trekonstruksjoner i saltaksform tekket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har vinduer med to-lags glass fra 2018 og velux takvindu fra ukjent årstall. Terrassedør av to-

lags glass fra ukjent årstall. Entrédør i tre med brannklasse B30s og glassfelt.

Tomt

Denne tomten er festet.
442,00 kvm.

Tomten og bakgårdene er spesielt pent opparbeidet og beplantet med grønne plener, planter, sittegrupper og felles gangvei. Borettslaget har tre bakgårder, «Paviljonggården», «Klokkegården» og «Barnehagegården».

De indre gårdsrommene som oppleves som en oase av borettslagets beboere. Representativt og ryddig med prydbusker, plener, sittegrupper og brosteinsbelagte gangveier. Barnevennlig, med egen lekeplass for barna.

Festet tomt

Borettslaget fester tomten av Oslo kommune. Festetiden er 70år fra 01.11.1951. Det ble i brev fra Eiendoms- og byfornyelsesetaten i 2017 bekreftet at festekontrakten forlenges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Bjølsen Borettslag eventuelt skulle velge å si opp festet eller innløse festetomten, jf. tomtefesteloven § 36. Reguleringer av festeavgiften vil skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med festekontraktens og gjeldende tomtefestelovs bestemmelser. Etter dagens tomtefestelov betyr dette at festeavgiften reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen hvert 10. år.

Festavgiften utgjorde i følge regnskapet kr. 142 599, - for 2022. Festeavgiften er inkludert i felleskostnadene. Festekontrakten ligger vedlagt i salgsoppgaven..

Arealbekreftelse

Arealbekreftelse fra Oslo kommune følger vedlagt i salgsoppgaven.

Adgang til utleie

I henhold til Lov om borettslag § 5-5 kan man med godkjenning fra styret i borettslaget leie ut leiligheten til andre for opp til tre år dersom man har bodd i leiligheten i minst ett av de to siste årene. Se for øvrig vedtektenes punkt 3.2 for utfyllende bestemmelser.

Oppvarming / energiforbruk

Boligen er oppvarmet med ved og elektrisitet. Vedfyring med peisinnatts i loftstuen og vedovn i stuen. Elektrisk oppvarming med panelovner og gulvvarme på baderom.

Energikarakter: G - Oransje

Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Offentlige forhold

Borettslaget

Bjølens borettslag er registrert i Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 954 489 434.

Borettslaget består av 102 andelsleiligheter, fordelt på 5 lavblokker. I tillegg kommer en utleiebolig som tilhører borettslaget. Det vil si totalt 103 leiligheter. Forretningsfører er OBF (Oslo og Omegn Boligforvaltning AS) i henhold til kontrakt.

HJEMMESIDE

www.bbor.no

NØKLER

Nøkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no. Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt

NAVN PÅ RINGEKLOKKE/ CALLING ANLEGG

Navn på ringeklokken byttes ut fortløpende. Send epost til styret med adresse, gammelt og nytt navn, og skiltet vil bli byttet.

VAKTMESTERTJENESTE

Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringstjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppganger og annet fellesareal.

KABEL-TV

Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021 og beboerne kan nå velge mellom tre forskjellige modeller inkludert i felleskostnadene:

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

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som henger i gangen inn til vaskeriet. Vaskeriet har totalt 3 maskiner, samt 1 tørketrommel.

Forkjøpsrett og styregodkjennelse

Det er ikke vedtektsbestemt forkjøpsrett.

Kjøper av andelen må godkjennes av borettslagets

styre for at ervervet skal bli gyldig. Kjøper bærer selv risikoen for at godkjenning blir gitt og må videreselge boligen for egen regning og risiko dersom styret ikke godkjenner kjøper som ny andelseier. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtagelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Dersom kjøper på overtagelsestidspunktet ikke er godkjent, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. Borettslagslovens § 4-5 (2). Overtagelse av eiendomsretten vil likevel finne sted.

Andelseier(e) kan kun eie en andel. Andelseier må selv bebo leiligheten. Kun fysiske personer kan eie andel. Erverv fra det offentlige og enkelte institusjoner kan avvike fra dette. Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, så er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres i den forbindelse oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Forsikring

Eiendommen er forsikret i Gjensidige Forsikring ASA med polisenr. 88266742. Hver enkelt andelseier må selv skaffe innboforsikring.

Regnskap

Årsregnskapet for forrige periode (2022) viser:

Driftsinntekter kr. 5 119 450,-

Driftskostnader kr. 9 236 125,-

Årsresultat kr. -3 832 721,-

Disponible midler for boligselskapet utgjør kr. 5 090 536,- per 31.12.22.

Budsjett for 2023 viser et overskudd på kr. -96 404,-.

For nærmere detaljer vises det til spesifikasjoner i regnskap og noter.

Vedtekter og husordensregler

Bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

- En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.
- Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.
- Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.
- Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

- Utleie må godkjennes av styret og gis kun på gitte vilkår iht. vedtektene.

Det vises for øvrig til bestemmelser i vedtekter og husordensregler som er vedlagt salgsoppgaven.

Om du vurderer å legge inn bud, så sett deg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.

Gjennomførte- og kommende vedlikeholdsarbeider

Det ble på ordinær generalforsamling 9. mai 2019 vedtatt at styret får fullmakt til å ta opp et lån på størrelse med kostnaden knyttet til rehabilitering av soilrør og bunnledning samt konsulenthonorar, såfremt det er nødvendig. Det ble vedtatt på ekstraordinær generalforsamling å ta opp et lån på kr 7 500 000 til rørfornyning av soilrør og bunnledninger. Lånet er utbetalt og fordelt på andelseierne.

Følgende ble vedtatt på generalforsamling 2023:

- Sak: Salg av fellesareal i kjeller i Bergensgata 20 til andel 17. Vedtak: Eier av andel 17 i Bergensgata 20 får kjøpe ca. 6 m2 av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen.

Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging.

- Sak: Nytt brannvarslingsanlegg. Vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt på å bruke opptil kr. 1.500.000,- på nytt brannvarslingsanlegg i 2023 og 2024.

- Sak: Stavangergata 41. Vedtak: Indre del av fellesareal på ca. 4 m2 mot trappegang avsettes som fellesareal/ tørkeloft. Forslag til utbygging avklares med brannvesen slik at alle boder får minimum 3m2 bruksareal før endelige planer godkjennes.

- Sak: Oppdater utbyggingskontrakt for å få utbygger til å oppdatere det digitale tegningsunderlaget vårt. Vedtak: Følgende legges til punkt 10 i utbyggingskontrakten: Utbygger dekker kostnadene til oppdatering av borettslagets digitale tegningsunderlag. Råfiler fås av styret.

Utført rehabilitering / større vedlikehold:

2022 Renovering med strøppelegging av samtlige avløpsrør, soil og bunnledning
2021 Nye håndslukkere i alle andeler
2021 Flere lyspunkter på loft
2021 Branntetting i kjellere
2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1
2020 Utbedring av takrenner
2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget
2020 Brannkontroll
2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde
2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården
2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere
2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles

2019 Nye sykkelskur i klokkegården og paviljonggården
2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer
2018 Nytt sykkelskur i barnehagegården
2016 Rens av ventilasjonsanlegg
2016 Kamerainspeksjon og spyling av soilrør og bunnledninger
2012 Nedgravde søppelcontainere
2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)
2012 Montering av snøfangere på utsiden av klokkegården
2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering
2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleroppganger
2011 Piperehabilitering utført av PEWI
2011 Nye hovedstrøminntak fra 130 Amp til 260 Amp
2011 Nye kummer i bakgårdene
2011 Ny tørketrommel i vaskerommet
2010 Utskifting av lamper i oppganger til sparepærer
2010 Utskifting av postkasseanlegg
2010 Oppussing av portner-/ vaktmesterboligen for utleie
2010 Montert varmekabler i takrenner (HMS arbeider)
2010 Montering av nytt callinganlegg
2010 Utskifting av dører til hovedinngang
2009 Installasjon av seriekoblet brannvarslingsanlegg (HMS arbeider)

Dyrehold

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. Se også vedlagte vedtektene punkt 4.1 for utfyllende bestemmelser om dyrehold. Det er flere som har dyr i borettslaget.

Regulering

Eiendommen er regulert til byggeområde for boliger etter bestemmelsene i S-2255 av 28.07.1977. Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune med tilhørende endringer i S-2937 av 01.10.1987. (Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn)). For ytterligere opplysninger om regulering, vennligst ta kontakt med megler.

Eiendommen omfattes også av kommuneplan for Oslo kommune 2015-2030, hvor eiendommen er avsatt/utnyttet til eksisterende bebyggelse og anlegg.

Reguleringskart ligger vedlagt i salgsoppgaven, ta kontakt med megler for å få oversendt reguleringsbestemmelsene.

Offentlige planer

Stavangergata 41 - Loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse

Saksnummer202315953 - Byggesak

Mottatt sak26.10.2023

StatusRammetillatelse gitt 08.01.2024

Bergensgata 24 C - Utbygging av loft og innsetting av takvinduer i tilknytning til underliggende leilighet H0302

Saksnummer202202606 - Byggesak

Mottatt sak16.02.2022

StatusMottatt søknad om endring

Sarpsborggata 3 B-D - Riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus

Saksnummer202101504 - Byggesak

Mottatt sak22.01.2021

StatusRammetillatelse gitt 12.07.2021

Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg

Saksnummer202214935 - Byggesak

Mottatt sak12.10.2022

StatusRammetillatelse gitt 15.12.2023

Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau

Saksnummer202013759 - Byggesak

Mottatt sak03.09.2020

StatusIgangsettingstillatelse gitt 18.02.2021

Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering

Saksnummer201719253 - Regulerings sak

Mottatt sak27.12.2017

Vei, vann og avløp

Adkomst til borettslagets eiendom fra offentlig vei.

Borettslagets bygningsmasse er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Rettigheter og heftelser

Foruten om andel fellesgjeld, overdras andelen fri for pengeheftelser. Kommunen har lovbestemt legalpant i sameiets eiendom som sikkerhet for betaling av kommunale gebyr. Iht. burettslagslova § 5-20 har borettslaget legalpant for forfalte felleskostnader og andre krav. Pantet er begrenset til 2G per bruksenhet.

På borettslagets eiendom er det tinglyst følgende:

- Festekontrakt, tinglyst den 07.11.1951, dagboknummer 303070. Festetid: 70 år. Årlig avgift NOK 2,341. Bestemmelse om forkjøpsrett. Pant for forfalt festeavgift. ** Nye vilkår, tinglyst den 12.05.1964, dagboknummer 506633.

- Pantedokument, tinglyst den 03.07.2013, dagboknummer 554667. Beløp: NOK 4 000 000. Panthaver: Handelsbanken.

- Pantedokument, tinglyst den 01.10.2018,

dagboknummer 1344354. Beløp: NOK 16 000 000.

Panthaver: Handelsbanken.

- Pantedokument, tinglyst den 23.09.2022, dagboknummer 1065984. Beløp: NOK 4 500 000.

Panthaver: Handelsbanken Eiendomskreditt Filia.

- Erkæring/avtale, tinglyst den 19.02.1929, dagboknummer 912881. Bestemmelser om brannvegg/-dør.

- Erkæring/avtale, tinglyst den 26.01.1955, dagboknummer 300820. Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.

For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til avgivereiendommen. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Bevaringsverdig

Eiendommen er oppført på Byantikvarens Gule liste som bevaringsverdig.

Diverse

Løsøre og tilbehør

Følgende tilbehør medfølger ikke i handelen:

- lampe på kjøkken

- lampe i stue

- lampe i entré

Det gjøres spesielt oppmerksom på at boligens tilbehør og løsøre ikke medfølger handelen med mindre dette fremkommer av nærværende prospekt. Hvitevarer medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven. Fastmontert og innebygget kjøkken- og baderomsinnredning følger boligen. Med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven gjelder NEFs normgivende liste over løsøre og tilbehør.

Overtagelse

Overtagelse skjer etter nærmere avtale og avtales normalt senest i forbindelse med budaksept.

Vennligst oppgi ønsket overtagelsesdato i bud.

Om salgsoppgaven

Salgsoppgaven er basert på selgers opplysninger gitt til bygningssakkyndig, eiendomsmegler og opplysninger innhentet fra kommunen, evt. forretningsfører og andre tilgjengelige kilder. Interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen godt, gjerne sammen med sakkyndig, og til å lese gjennom fullstendig salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Det er ikke kontrollert om tomtegrensene stemmer med de grenser/gjerde som fysisk er satt. Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelse i forhold til det opprinnelige byggemeldte/godkjente. Salgsoppgaven er lest og godkjent av selger.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring.

Boligkjøperpakke

Sammen med Tryg har vi skreddersydd boligkjøperpakke slik at du kan være trygg på at du har alle forsikringene du trenger. Enten du har kjøpt hus, leilighet eller hytte. Denne gunstige pakken fra Tryg inkluderer også juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen utover det som er opplyst om.

Boligkjøperpakken inneholder innboforsikring, renteforsikring for situasjoner der kjøper ikke får solgt nåværende bolig, samt en flytteforsikring for alle de tre boligtypene. For hus og hytte omfatter den i tillegg bygningsforsikring hvor kostnader for å reparere eller gjenoppbygge huset ditt er inkludert.

Les mer om forsikringen i produktark for Boligkjøperpakke som ligger vedlagt i salgsoppgaven. Boligkjøperpakken må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøte. Kjøper mottar ingen særskilt faktura for Boligkjøperpakken siden kostnaden det første året legges til oppgjøret for kjøpesummen for boligen. Megler/meglerforetak mottar honorar for denne formidlingen.

Kjøpsvilkår

Budgivning

Vi oppfordrer alle til å lese Forbrukerinformasjon om budgivning før bud inngis. Alle bud og budforhøyelser skal inngis skriftlig til megler. I tillegg er megler pålagt å innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver før bud kan formidles til selger.

Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter Bank-ID og vi oppfordrer derfor alle til å gi bud elektronisk ved å benytte GI BUD knappen på eiendommens hjemmeside på www.partners.no. Eventuelle forhøyelser kan sendes ved å svare direkte på mottatt sms fra meglers system, til megler Erik Danielsen per e-post ed@schalapartners.no eller sms: +47 40 08 78 00. Alle budforhøyelser skal bekreftes av megler.

For at budene skal kunne bli behandlet og videreformidlet skriftlig til alle involverte parter, må alle bud ha en tilstrekkelig lang akseptfrist, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 6-3. Selger må også skriftlig akseptere budet før aksept kan formidles til budgiver. Akseptfrist på alle bud skal være minimum 30 minutter, og budforhøyelser må skje i god tid før fristens utløp. Bud som ikke er skriftlig, eller som har kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 dagen etter siste annonserte visning, vil ikke bli formidlet til selger. Selger står fritt til å akseptere eller forkaste et hvert

bud og er således ikke forpliktet til å akseptere det høyeste budet på eiendommen. Etter at eiendommen er solgt vil kjøper og selger få tilsendt budjournal. Øvrige budgivere kan få utlevert kopi av budjournalen i anonymisert form.

Det gjøres oppmerksom på at budgiver også vil være den som vil stå som kjøper av eiendommen. Dersom man etter at bud er akseptert ønsker å endre hvem som skal stå som eier, forutsetter dette at selger godkjenner en slik endring. Alle involverte parter skal signere kjøpekontrakt og er solidarisk ansvarlig for kjøpet frem til oppgjør er gjennomført.

Lov om hvitvasking

Eiendomsmeglingsforetak plikter etter lov om hvitvasking å gjennomføre kontrollhandlinger knyttet til kjøper og selgers identitet og forhold knyttet til gjennomføringen av handelen. Dette omfatter også opplysninger om kundeforholdets formål og tilsikrede art. For kjøper må kontroll av legitimasjon skje senest ved inngåelse av kontrakt. Signering med bankID er regnet som gyldig legitimasjonskontroll. Ved oppdrag hvor juridiske personer (selskap) er part må eiendomsmegler også gjennomføre kontroll av hvilke fysiske personer som kontrollerer selskapet (reelle rettighetshavere). Dersom megler ikke klarer å gjennomføre pålagte kundetiltak må megler avvise kunden og oppdraget. Megler har også plikt å melde forhold som ikke er avklart og fremstår som mistenkelige til Økokrim. Megler kan også i enkelte tilfeller ha plikt til å stanse gjennomføringen av handelen.

Eiendomsmegler plikter å gjennomføre undersøkelser av kjøpers egenkapital og eventuelt andre forhold knyttet til kjøper. Den delen av kjøpesummen som er egenkapital skal innbetales fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon.

Salgsbetingelser

Eiendommen skal overleveres 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 ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningsfagkyndig før det legges inn bud.

Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være en mangel. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen og dette 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 nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf. avhl. § 3-9, 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Eiendomsmegler sin standardkontrakt inneholder bl.a. bestemmelser om at hvis det foreligger vesentlig mislighold som bl.a. gir selger rett til å heve når det er gått 30 dager fra avtalt betalingstid, kjøper aksepterer dette som bindende for seg.

Det forutsettes at hjemmel til eiendommen overføres til kjøper. Dersom dette ikke er ønskelig må det tas forbehold i budet.

Lov om burettslag (burettslagslova)

Kun fysiske personer kan være kjøper/borettslavere. Ingen kan eie mer enn en andel. Borettslagets vedtekter kan forutsette at kjøper blir godkjent av styret som ny eier.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget som gir andelseier boret til en bestemt bolig. Andelseierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av andelshaverne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der boligselskapet sitter på fraflyttede og usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova)

Frivillig salg av fast eiendom reguleres av Lov om

avhending av fast eiendom av 3. juli 1992 nr. 93.

Vedlegg til salgsoppgave og kjøpekontrakt

Vedlagt i salgsoppgaven følger egenerklæring selger, tilstandsrapport, kommunale opplysninger (f. eks reguleringskart med bestemmelser), informasjon fra forretningsfører (gjelder kun sameie, borettslag og aksjelag), energiattest mm. Alle interessenter forutsettes å ha satt seg inn i salgsoppgave med vedlegg før bud inngis. Ta gjerne kontakt med megler dersom du ønsker utlevert dine egne kopier av dokumentene.

Det gjøres oppmerksom på at Schala & Partners avd. Sagene sine standard kjøpekontrakter blir benyttet i handelen, dersom det ikke avtales noe annet før handel har kommet i stand.

Behandling av personopplysninger

Det gjøres oppmerksom på at foretaket behandler personopplysninger og all behandling skjer iht. personvernregelverket. Meglerforetaket behandler kun personopplysninger som er nødvendig for å gjennomføre oppdraget. Det gjøres oppmerksom på at vi deler dine personopplysninger med offentlige myndigheter i den utstrekning det er nødvendig og med virksomheter som tilbyr tjenester for gjennomføring av oppdraget. For mer informasjon se personvernerklæring på www.partners.no.

Om oppdraget

Eier

Eier er Frode Sivertsen og Elisabeth Bugge.

Adresse, matrikkel og oppdragsnummer

Eiendommens adresse er Stavangergata 39. Matrikkel tilhørende eiendommen: gnr. 222, bnr. 177, andelsnr. 91 i Bjølsen Borettslag i Oslo.

Vårt oppdragsnummer er 19240129.

Megler og meglers vederlag

Følgende er avtalt om meglers vederlag, og skal betales av selger:

Provisjon 0,700 % av salgssummen inkl. mva

Tilrettelegging : 9 990,00

Utleddsgebyr (utsatt vederlag/utlegg): 1 375,00

Elektroniske tingsyningsgebyr/spørregebyr grunnbok: 1 950,00

Standard markedspakke kr 21 950,- inneholder:

annonse finn.no, annonse partners.no, digital

annonsering på Facebook, Instagram og nett-

sider/aviser, trykkes/digital salgsoppgave,

kjøperdatabase, m.m.: 21 950,00

Sikkerhetstillelse: 1 874,00

Dersom handel ikke kommer i stand eller oppdraget sies opp, har oppdragstaker krav på rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (utgifter til påløpte visninger, innhenting av opplysninger, markeds pakke og tilrettelegging), samt eventuelle utlegg. Alle priser er inkl. mva.

Meglers vederlag er avtalt til ,

Ansvarlig megler er Erik Danielsen / +47 40 08 78 00/ ed@schalapartners.no.

Prod. dato: 29.03.2024

Tekniske dokumenter

Stavangergata 39

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 386 lokale/kjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Offentlig transport

🚏 Bjølsen	2 min ☹
Linje 37, 54	0.2 km
🚏 Nydalen	13 min ☹
Linje 4, 5	0.9 km
🚏 Grefsenveien	15 min ☹
Linje 11, 12, 18	1.1 km
🚏 Nydalen stasjon	25 min ☹
Linje RE30, R31	1.9 km
🚏 Oslo S	10 min ☹
Totalt 24 ulike linjer	4.2 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	8 min ☹
430 elever, 37 klasser	0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl.)	14 min ☹
496 elever, 28 klasser	1.1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	17 min ☹
656 elever, 36 klasser	1.2 km
Voidsløkka skole (8-10 kl.)	9 min ☹
472 elever, 30 klasser	0.7 km
Vestre Aker skole (8-10 kl.)	20 min ☹
30 elever, 28 klasser	1.5 km
Nydalen videregående skole	15 min ☹
960 elever	1 km
Blindern videregående skole	5 min ☹
810 elever, 24 klasser	3.1 km

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/ tid er beregnet basert på korteste sjøbane ve eller gangvei (der kjente gangveier er med i distanseregningen). Vurderingene og stjerne fra lokale/kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er beregnet ut fra brukernes vurderinger. AS har ikke fullt ansvar for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024.

🔒 Opplevd trygghet

Veldig trygt 81/100

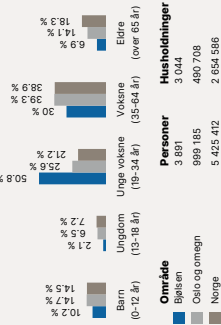
📚 Kvalitet på skolene

Bra 67/100

🏠 Nabolagskapet

Høflige 60/100

Aldersfordeling



Barnehager

Margarinfabrikken barnehage (0-5 år)	1 min ☹
179 barn	0.1 km
Bjølsen barnehage (1-5 år)	3 min ☹
38 barn	0.2 km
Bjølsenheilinga barnehage (0-5 år)	4 min ☹
38 barn	0.3 km

Dagligvare

Kiwi Bjølsen	2 min ☹
PostNord	0.1 km
Rema 1000 Bjølsen	2 min ☹
PostNord	0.1 km

Primære transportmidler

🚌 1. Buss

🚗 2. Egen bil

🏠 Kollektivtilbud

Veldig bra 94/100

🛒 Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 83/100

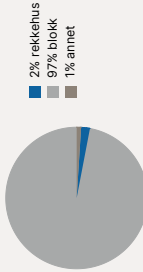
🏠 Aktivitetstilbud

Meget bra 83/100

Sport

⊕ Bjølsenhallen, flerbrukshall	4 min ☹
Aktivitetshall	0.3 km
⊕ Voidsløkka idrettsanlegg	6 min ☹
Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	0.4 km
⊕ CrossFit Oslo	11 min ☹
⊕ Fitnesspoint Nydalen	11 min ☹

Boigmasse



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

Start fra en lokal/kjent

Varer/Tjenester

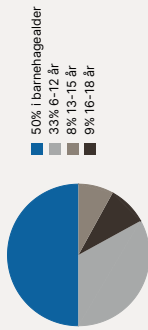
🛒 Torgbygget

15 min ☹

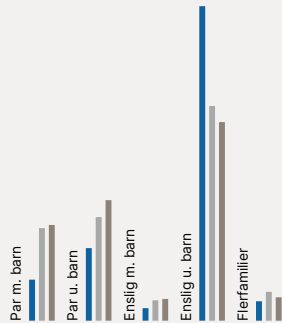
📖 Vitusapotek Bjølsen

4 min ☹

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning



0% 68%

■ Bjølsen

■ Oslo og omegn

■ Norge

Sivilstand

Gift	15%	Norge	33%
Ikke gift	77%	Bjølsen	54%
Separert	7%	Oslo og omegn	9%
Enke/Enkemann	1%	Norge	4%

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distansen/ tid er beregnet basert på korteste sjøbane ve eller gangvei (der kjente gangveier er med i distanseregningen). Vurderingene og stjerne fra lokale/kjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er beregnet ut fra brukernes vurderinger. AS har ikke fullt ansvar for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligsejlerforsikring

Stavangergata 39
0467 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/177
Andelsnr.: 91
Oslo kommune

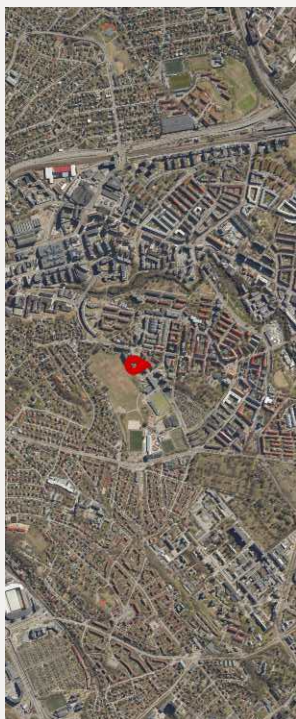
Bygningssakkyndig selskap
Anticimex AS
www.anticimex.no
Tlf: 41414128
E-post: boligspeseksjoner.ost@anticimex.no
Orgnr: 923 856 781

Areal
Andelsleilighet
Bruksareal: 97 m²

Totalt bruksareal (BRA): 97 m²

Befaring
Befaringsdato: 22.03.2024

Signatur inspektør: Henrik Huso
Mobil: 99225624



Informasjonen i denne rapporten er basert på de opplysningene som er tilgjengelige i offentlige registre og på de opplysningene som er gitt av eierne. Anticimex AS har ikke hatt ansvar for å kontrollere eller verifisere opplysningene i denne rapporten. Anticimex AS har ikke hatt ansvar for å kontrollere eller verifisere opplysningene i denne rapporten. Anticimex AS har ikke hatt ansvar for å kontrollere eller verifisere opplysningene i denne rapporten.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden TG 2 Alder, siltasje, skader mv. TG 3 Strukturstik nødvendig TGU Ikke undersøkt

Eiendomsopplysninger	
Befaringsdato	22.03.2024
Referansenummer	15053582
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-24-0129
Hjemmelshaver/selger	Frode Svertsen/Elisabeth Bugge
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Huse
Tilskede på befaringen	Frode Svertsen
Utvendige anedekte flater	Nei
Ute temperatur	7°C
Rapportdato	26.03.2024, 12:16

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg
Andelsleilighet	Byggår	Ombygging
	1924	

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Borettslaget Bjelsen beliggende på Bjelsen i Oslo kommune. Borettslaget består av 102 andelsleilighet og har felles tomteareal. Tomtearealet er opparbeidet med blant annet asfalterte innganger, sittebenker, planterester og diverse beplantning. Boligblokk over tre etasjer samt loft og kjeller. Bygningen har støpt gull mot grunn. Grunnmur og bærende vegger av mur/betongkonstruksjoner. Skilende takker av betongkonstruksjoner. Yttervegger med murkonstruksjoner forblendet med malt murpuse. Tak av trekonstruksjoner i saltakform takket med takstein (taket er ikke besiktiget). Leiligheten har vinduer med to-lags glass fra 2018 og velux takvindu fra ukjent årstall. Terrasser av medelste glass med aluminiumsramme. Entréer i tre med laminert glass og glassvegg. Leiligheten er oppvarmet med elektrisitet og vedfyring. Naturlig mekanisk ventilasjon. Leilighet over to plan beliggende i byggets tredje- og fjerde etasje. Adkomst via felles trappgang med calling anlegg. Leiligheten består av 3 soverom, bad, etus, kjøkken og soverom. Innredet loft/4 etasje med loftstue og soverom. Utgang fra loftstue til vendt takterrasse. Leiligheten disponerer en bod på loftet i felles areal og en bod i kjeller.

Element	Status	Kontrollpunkt	Side
Våtrom - Bad		Membran, lettejlitt og overgang til sluk.	8
Loft - Innredet - 4 etasje		Konstruksjonsoppbygging	9
Innvendige trapper		Innvendige trapper	10
Etasjekjeller - 3 etasje		Sjenerhetsmåling	10
Etasjekjeller - 4 etasje		Skjev/hetsmåling	10
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	11
Balkonger, terrasser, veranda etc		Terrasse/innmasket balkong over innvendige rom	12

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealberegner

I tillegg til de fysiske bolighendene) er NS 3940:2023-Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmåling og arealberegninger i rapporten.

Arealberegninger

Internt bruksareal (BRA-1): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.

Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører dem/disse. Inkludert balkong (BRA-b) og altan.

Totalt bruksareal (BRA): Summen av BRA-1, BRA-e og BRA-b.

Terrasse- og balkongareal (TBA): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpne veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vinkel for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjer for trapp, måles kun det areal som oppnås av trappen. I etasjer under malles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, vindfang, skodder, vindige høyder og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og unntatt om de har åpning i gulv, tilgjengelighet etter ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdige arealer skilles skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer tak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemålte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemålte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre arealer krever kunnskap om bestemmelserne i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innverdige vegger.

Løvlighet

Rommes bruk kan være i strid med byggeteknisk forskrift og mangler godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befaringstidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpnebare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemålte tegningene, og at disse er godkjente av bygningmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjennsvurderinger

Under tilførsel av bygningsakkyndige er i bil og gjør et uvalg basert på en klar skjennsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Andelsleilighet	Bruksareal (BRA)			SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-1)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Inkludert balkong (BRA-b)		
4. etasje	33	2		35	6
	Loftstue og soverom.	Bod			Terrasse
3. etasje	54			54	
	Entré, kjøkken, stue, bad og soverom.				
Kjeller		8		8	
		Bod			
SUM	87	10		97	6
Total bruksareal: 97 m²					

Kommentar til areal

På balgrunn av det ikke er fremlagt byggetegninger, er bruken av arealene i boligen ikke kontrollert opp mot de sist godkjente tegningene. Arealer kan være i strid med byggeskriftene og mangler nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Loftstasen har et totalt gulvareal (GUA) på 45 m², men grunnet skråtaklav takhøyde er kun 33 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealet som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 12 m².

Loftsboden har et totalt gulvareal (GUA) på 3 m², men grunnet skråtaklav takhøyde er kun 2 m² av arealet måleverdig som bruksareal. De delene av arealet som har lav himlingshøyde (ALH) utgjør 1 m².

Terrasse i 4. etasje oppmålt til 6 m² (TBA).

Bod i kjeller er oppmålt til 8 m² (BRA-e).

Leiligheten inneholder 87 m² P-ROM og 0 m² S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2004.
Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket himling med malt flise. Vegghengt sønnevinnemåling med skuffer og ovenliggende dobbel servant med etegreps armaturer. Speil med lys og sikkerkontakt på vegg over servant. Bæker med innbygget dusj- og bækarmatur. Dusjarmatur ved siden av bækere. Vegghengt toilet. Vanner av vann- og system. Avløpsrør av plast. Avtrekksventil plassert i himling. Opplegg for vaskemaskin.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vanner - Avløpsrør (ink. sluk) - Sluets likomsmlighet for rengjøring - Sluets plassering (forhold til at vann utenfor dusjzonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innledning - Inntelleggenomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner

TG 2

Fukt i tiliggende konstruksjoner

Det er foresatt hulltving og utført kløstving med egnet instrumenter (forfinner MMS), tilsvarende til vater. Det ble tatt målinger i alle rom. Målingene viser følgende: RH 31,5 %, temperatur 22,7 grader C og dugtpunkt 5,0 grader C.

TG 1

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra doråpning på bopp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 14 mm. Det er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkagesikkerhet grunnet hjelpealuk.

TG 2

Membran, tettsjikt og overgang til sluk

Tettsjiktet har en alder som tilsier at restleividen er usikker. Rommets lekkagesikkerhet kan derfor ikke verifiseres. Det er ikke utført vannrettlig lekkagesjekk i bygget system. Fare for fukt i konstruksjon. Tilstrekkelig tettsjikt bør etableres.

Kjøkken

Kjøkken med åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning fra 2018 med slette fronter. Benkeplater av laminat. Nødfri oppvaskum med etegreps Kran. Integrerte hvitvarer: Kjøleskap, konfyll i hjørskap, oppvaskmaskin i benk og nedre plateopp. Ventilator på vegg over platebopp. Vanner med rør- og vannsystem. Avløpsrør av plast. Ledningslopper i kjøkkenbrett.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vanner - Avløpsrør - Ventilasjon - Innledning - Inntelleggenomgående installasjoner

Øvrige rom - 3. etasje

Gulvfliser belagt med tregulv. Veggfliser med malte fliser og tapet. Himlingsfliser med malte fliser. Profilerte innredninger.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Innredninger - Ventilasjon (gjølder kun for P-ROM) - Inntelleggenomgående installasjoner

TG 1

Overflater gulv

Det er noe slitasje i gulvfliser. Dette er vurdert til å være normal bruksslitasje.

TG 1

Innredninger

Innredninger bærer preg av eldre slitasje.

Loft - innredet - 4. etasje

Loftetasje innredet i 2005. Gulvfliser med tregulv. Veggfliser med malte fliser. Himlingsfliser skråkutt med malte fliser. Slett skyvedør. Garderoeskap på soverom og i loftstue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Overflater himling/hulrom. Overflater vegger - Overflater gulv - Innredninger - Statikk - Ventilasjon (gjølder kun for P-ROM) - Inntelleggenomgående installasjoner

TG 1

Overflater gulv

Gulvfliser bærer preg av slitasje. Dette er vurdert til å være normal bruksslitasje

TG 2

Konstruksjonsoppbygging

Delar av loftet er bruktendret fra røllott til beboelseom. Konstruksjonen er lukket, og det er ikke kjent hvordan oppbyggingen er utført. Erfaringsmessig betraktes slike konstruksjoner som risikostrukturer blant annet med tanke på fukt- og luftspesifikasjoner. Det er ikke utført vannrettlig lekkagesjekk, men skader kan ikke utelukkes. Opplysning med løst stansert innbefalles slik at tiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er valgt for å belyse risiko.

Ildsteder / skorsteiner innvendig. (Omfatter ikke funksjonalitet og innvendig pipeløp)

Tegleblåseskje fra Byggteknikk med stålpippe fra 2013. Ildsted i stue og i loftstue.

TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Skorstener inne i boligen - Ildsteder inne i boligen - Annet

TG 1

Informasjon

Innvendige pipeløp og funksjonalitet er ikke vurdert.

Innvendige trapper

Renaapp tre med rekkverk av tre.



Innvendige trapper

Det er kun rekkverk/handliper på en side. TG-2 i henhold til NS 3600.

Etasje skiller - 3. etasje

Etasjeskille av betong.

Det er gjort målinger i følgende rom: stue og entré.



Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjvhetser i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 20mm i stue og 15 mm i entré.

Målingene er foretatt i en eldre bygning og bør ses i den sammenheng. Skjevhet er mer påregnelig i eldre bygninger enn i nye. Ansketen til skyvhetene er ikke vurdert.

Etasje skiller - 4. etasje

Etasjeskille av betong.

Det er gjort målinger i følgende rom: loftsbue.



Skjevhetsmåling

Det er noe merkbare skjvhetser i etasjen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 16 mm i loftsbue.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør med røt-rør system.

Vanninntakrør i plast.

Gullghetens stoppekran er plassert i fordelerskap.

Støkuluke er ikke lokalisert.

Automatisk vannstopper på kjøkken og ved varmtvannsbereder.

Fordelingskap for røt-rør system er plassert på bad.

Varmtvannsbereder på 150L fra 2022 plassert i loftsbud.

Mekanisk avtrek på kjøkken og våtrom.



Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Hovedstoppekran - Avløpsrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon



Støkuluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell støkuluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

3. etasje i stue er takhøyden målt til 2,80 meter og på bodet er takhøyden målt til 2,42 meter.

Loftsbueasje. Takhøyden målt til 0,40-0,26 meter (skråtak).

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er affagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Foreslått vurdering:

Er det synlig tegn på merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei

Er det synlig tegn på termiske skader: Nei

Er det synlig tegn på uette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringskap: Nei

Selgers opplysninger:

Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: Ja

Er det synlig tegn på vannlekkasje i anlegget: Nei

Er det synlig tegn på vannlekkasje i anlegget: Nei

Finnes det funksjonstesting, og er resultat skriftlig i samsvar med denne: Ja

Har det vært utført egeninnmåling eller utført arbeid på det elektriske anlegget: Nei

Fungerer hvillevarer som følger boligen: Ja

Sikringskap med automatsikringer er plassert i entré.



TG 2

Foreslått vurdering av det elektriske anlegget

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring på elektrisk arbeid/anlegg momentert etter 1999

Brann

Leiligheten har røykvarsler og brannslukningsapparat.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Brannslukningsutstyr - Røykvarsler - Remningsveier - Brannskjeller

Dører og vinduer

Vinduer i 2-lags glass fra 2018 med karmen av tre.

Velux takvindu med 2-lags glass fra ukjent årstall.

Terrasse dører i 2-lags glass fra ukjent årstall.

Entré med glass og brannklasse B60s.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Vinduer - Takvinduer - Dører



Takvinduer

Takvinduer er utføringsmessig å betrakte som risikofritt knytter til inn drift av vannkondens med påfølgende skader.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra loftstue til sydvestvendt terrasse på 6 m2. Gulvoverflate av fliser. Råkkverksdybde er målt til 89. Ubebygning og markise.



Terrasser/intrukket balkong over innvendige rom

Tettesjiktet er ikke tilgjengelig for inspeksjon, og vurdert til å ha en alder som tilsier usikker tilstand/festleivd. Konstruksjonen er erfaringsmessig futuristisk. TG2 er satt for å belyse risiko. Ytterligere undersøkelser anbefales.
Råkkverksdybden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tilak anbefales.

Sjekkliste dokumentasjon

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og ferske) da den ble bygd og senere byggemeldingsplatte endringer

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvær for den elektriske anlegget

Dokumentasjon på ei-tilsyn

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Egnerklæringskjema

Kommentar

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsenitt dokumentasjon på reparasjon av bollett. Datoert 26.03.2024.

Samsvarserklæring er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på ei-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Ikke aktuelt.

Ikke relevant.

Ikke relevant.

Fremlagt. Signert og datert: 19.03.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også eldre/naturlig situasjon

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte byggingselementer ikke er nye (eldre) og at de kan være i dårligere tilstand. Dette betyr at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

For å redusere uønskede konsekvenser på grunn av ustabilitet foranvisning til eldre og brukte boliger er det viktig å papoke på rigng materialer være evig. Fremskredet bruktstid utløser at påregnelige materialer være evig. Fremskredet bruktstid utløser at påregnelige materialer være evig.

Primæransvarlig er ansvarlig for utarbeidelse av tekniske tegninger og er ansvarlig for å sikre at tegningene er korrekte og fullstendige. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøperen om å være oppmerksomme på at selv om hulets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har de kanskje allerede blitt svekket. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være uheldig. De fleste boliger vil ofte ha TG 2, men det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

Eksempel

En tilslutningsmembran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdatert synlig lekkasje. Et slikt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært etter borte skjøten er vurdert oppdatert, har risikofaktor dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbøiler kan fungere i 10 år, men den kan også være i 30 år. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive eldre/naturlig situasjon, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

Eksempel

Ytterparten på et hus som oppdages har 'noe røteskader' vil få TG 2. Dette ut fra et tiltak anbefales verifisert innen rimelig tid - og ikke senere. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

Definisjoner

Her er utvalgte av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om.

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør som følge av teknisk levetid er 50 år, betyr det at de kan være i bruk i 50 år. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypkjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innlekkede- og opplekkede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringstidspunkt). Er rapporten eldre enn dette må Antimex AS kontaktes angående videre gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Antimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å legge til rette for en trygg og sikker bygging. Dette betyr også at det er viktig å vite om et gull farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det er på vei til å rase sammen, men at det kan være behov for ekstra oppmerksomhet og kontroll.

Eksempel på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og foringer er som hovedregel ikke vurdert, da data krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadede symptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktes når støt på forhånd er vist og forsvarlig sikret, og ligger den bygningssakkyndige på egen selekterendg vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktes yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypkjeller og krypottet inspiseres der det er klart for det, og ellers har tilfredsstillende og fornuftig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende brukretigheter på annens eiendom, herunder bruk av fellesarealer og bygging av utvidelser og utvidelser i samarbeid med andre parter, samt bruk av fellesarealer, innredning, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneløst, miljø, elektronagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg.

Eventuelle byggingstiltak som krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer), vurdering av boligenes markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelt ombyggingstiltak er i samsvar med gjeldende dokumentasjon (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer).

Eventuelle ombyggingstiltak som krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer), vurdering av boligenes markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelt ombyggingstiltak er i samsvar med gjeldende dokumentasjon (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer).

Eventuelle ombyggingstiltak som krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer), vurdering av boligenes markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelt ombyggingstiltak er i samsvar med gjeldende dokumentasjon (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer).

Eventuelle ombyggingstiltak som krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer), vurdering av boligenes markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelt ombyggingstiltak er i samsvar med gjeldende dokumentasjon (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer).

Eventuelle ombyggingstiltak som krever spesialkompetanse på de ulike fagområdene (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer), vurdering av boligenes markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelt ombyggingstiltak er i samsvar med gjeldende dokumentasjon (eks. vis rom under terreng, loft eller andre utnyttede arealer).



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk i dusj]



Avløpsrør (ink. sluk) - [Sluk under servant]



Vannrør [Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom] - [Fordeleskap for rør-i-rør system]



Elektrisk anlegg - [Sikringskap]

Egenerklæringsskjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Schala & Partners avd. Søgne AS	Oppdringsnr.	19240129
Adresse	Stavangergata 39	Stad	OSLO
Postnr.	0467	Avtales navn	
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år <input type="checkbox"/> Har du bodd i siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Glensdage	
Når kjøpte du boligen?	2019	Eternavn	Sivertsen
I hvilket selskap har du (evt. sametvedforlejelaget) tegnet bygningssikring?	Frøde	Eternavn	Bugge
Selger 1. Fornavn	Elisabeth	Poliso/avalonnr	88266742
Selger 2. Fornavn			

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «ja», skal beskrives nærmere i fellet «Kommentar»)

- Kjenner du til om det er/har vært feil ved våtrommene, r. eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?
 - Nei Ja
 - Kommentar
- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.
 - Nei Ja, kun faglært Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnstans Ja, kun av ufaglært / egeninnstans
 - Firmanavn
 - Relevanter Oslo AS og AG Installasjon
- Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Ny baderomsinnredning i 2019 av AG Installasjon.
 - Dusjkran og varmtvannsbereder inkl. spillbakke, drenering til sluk og varmestopper ny 6. mars 2024 gjort av Relevanter Oslo AS.
 - Nye luger på bad i regi av eier mars 2024.
- Ble tettestjikt/membran/sluk oppgradert/formyet?
 - Nei Ja
 - Firmanavn
 - Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?
 - Nei Ja
 - Kommentar
- Er arbeidet byggemeldt?
 - Nei Ja
 - Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?
 - Nei Ja
 - Kommentar
- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
 - Nei Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnstans Ja, kun av ufaglært / egeninnstans
 - Firmanavn
 - TT-Teknikk
 - Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
 - Rørfornyng soilrør og bunnledninger i regi av borettslaget i 2022
- Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?
 - Nei Ja
 - Kommentar

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektinger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomheter en næringsleidendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.

Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingslovens § 3-20 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesiden benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartstjenester, herunder BankID.

Forsikringsvilkårens leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkår> Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: buysure.no/boligselgerforsikring

Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppgjør 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 næringsleidendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektinger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regres for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsregleren ikke har fullmakt til å gjøre uttak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

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

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

Opprettet: 19/03/2024 20:14:06 (EES-versjon: 2)

Boligopplysninger:

Statustilstand: VICTORIA VC

Dato utkjert: 22.03.24 Side 1 av 4



Bjelsen Borettslag	Vår ref.: 3191	Fødselsdato eier: 21.03.1961
Slavangergata 39	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medeier: 11.10.1989
0487 OSLO	Eiener: Frode Sivertsen, Elisabeth Bugge	
Organisasjonsnr.: 954 489 434	Andelsnr.: 91	

1: Felleskostnader

Tot. innex måned: 5 663

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Renter og avdrag

Fellesskostnader:

Dugnadsløsting 460

Vedlikeholdsavgift 126

Renter og avdrag 61

Renter og avdrag 841

Fellesskostnader 284

Trappevasketilligg 3 365

Kabel-TVavgift og bredband 135

422

3: Fellesgjeld

Alnorf Andel f.g. (lån) 277 543 Gjeld siste årsopp: 265 748

Klient alnorf lån: 23 260 355 Klient gi. s. årsopp: 24 788 073

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 9492701868; Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Renteuts per 22.03.2024: 5,85% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 108 966

Saldo per 22.03.2024: 2 068 051

Andel av saldo: 24 676

Første termin/første avdrag: 15.10.2018 (siste termin 15.03.2033)

Lånenummer: 9492702970; Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Renteuts per 22.03.2024: 5,85% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 295

Saldo per 22.03.2024: 13 944 311

Andel av saldo: 166 384

Første termin/første avdrag: 15.07.2020 (siste termin 15.10.2048)

Lånenummer: 94927046142; Handelsbanken

Annuitetslån, 12 terminer per år.

Renteuts per 22.03.2024: 5,85% p.a.

Antall terminer til innfrielse: 292

Saldo per 22.03.2024: 7 247 893

Andel av saldo: 86 483

Første termin/første avdrag: 15.10.2022 (siste termin 15.09.2047)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Syvelider:

Sven Christian Stenwaag

Bergsgata 24C

Adresse:

Postnr./steds: 0488 OSLO

E-post: kontakt@bbr.no

Website: http://www.bbr.no

Boligopplysninger:

Subskribent: VICTORIA VO		Date utgitt: 22.03.24 Side 2 av 4	
Bjelsen Borettslag	Vår ref.: 3/91	Fødselsdato eller: 21.03.1981	
Stavangergata 39	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medler: 11.10.1989	
0487 OSLO	Eiere: Frode Sivertsen, Elisabeth Bugge		
Organisasjonsnr.: 954 489 434			

4: Særskilte opplysninger

Ikke forkjøpsett

5: Restanse felleskostnader pr. 22.03.2024

Utestående saldo:	0
Fellesskostnader:	0
Restanse:	0
Forskudd:	0
Overdrøking:	0

6: Ligning - 2022

Gjeld:	303 944	Andre inntakter:	3 252
Ulgter:	6 599		

7: Pålydende

Pålydende:	300
Oppnødd innskudd:	0

8: Bygning/eiendom

Andelsnr.:	91	Partiallbyggsgjøsnr.:	INGEN
------------	----	-----------------------	-------

9: Forsikring

Byggesj. type:	Uppisfært	Polisnr.:	88286742
----------------	-----------	-----------	----------

Gjensidige Forsikring ASA

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Forsikringskade meldes via styret

Ferdigstilt:	01.01.1926	Ferdig innlytting:	01.01.1980	SSBnr.:	H0301
Etasje:	3 V	Oppvarmings type:	Uppisfært		
Heis:	Nei	BOA:	87		
Parkeringsplass:	Ingen	Antall rom:	2	BRA:	84
Systemårs:	Nei	Oppr. anall rom:	2		
Husdyhold:	Se veslester	Kategori:	003-029	P-rom:	87
Livsop standard:	Nei				
Fasiliteter:					

131 Gnr 222 / Bnr. 032.033.034.037.172.173.174.175.176.177.179.181

OBF har fullmakt til å godkjenne ny andelseier.

Fellesskjøden er flyende forsett på hele arealet i boligfellesskapet. Ved arealendeløse vil forholdet mellom fellesskapsleder, renter og avdrag beskyttes for samtlige andler.

Andens yter dugnadsbidrag på kr. 125,-/mnd over felleskostnadene. Bidraget reduseres til andler som bidrar på pliktige dugnader.

Ved omstening følger refusjon av andten.

Infoakriv sendes til nye bebøere ved overdragelse.

Dette brev fra Eiendoms- og byfornyelsestaten i 2017 berettiget til fellesskapskonten betinges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Bjelsen Borettslag eventuelt skulle være å se opp leaset eller innløst fellesskapskonten, j. tomtelevesoven § 36.

Reguleringer av fellesskapskonten vil skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med fellesskapskontens og gjeldende tomtelevesbestemmelser. Etter dets tomtelevesbetydning vil dette til fellesskapskonten reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen hvert 10. år.

Boligopplysninger:

Subskribent: VICTORIA VO		Date utgitt: 22.03.24 Side 3 av 4	
Bjelsen Borettslag	Vår ref.: 3/91	Fødselsdato eller: 21.03.1981	
Stavangergata 39	Type: Frittstående borettslag	Fødselsdato medler: 11.10.1989	
0487 OSLO	Eiere: Frode Sivertsen, Elisabeth Bugge		
Organisasjonsnr.: 954 489 434			

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Nøkkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no. Nøkkler til egen dør fra trappetom gøres individuelt.

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

NAV N PA RINGEKLOKKE CALLING ANLEGG

Borettslaget er ikke tilsluttet elektrifisering.

Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser. Parkering i nngkjøret, plener og gårdrom er ikke tillatt. Det kan også hindre utnykningskriterier å komme frem.

VAKTMESTER/TJENESTE

Borettslaget benytter Vaktmeester Andemmen til vaktmeester/tjenester. Se opplysning i oppgangene og informasjon på borettslagets nettside.

Borettslaget har avtale om rengjøningskontrakt med Rensbidsbyrå AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppgangene og arnet fellesareal.

NØKKLER

Nøkkler til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no.

NAV N PA RINGEKLOKKE CALLING ANLEGG

Borettslaget har avtale om rengjøningskontrakt med Rensbidsbyrå AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppgangene og arnet fellesareal.

Fellesskapskonten er delt avtalt at kommunen har forpløst ved overdragelse av fellesskapskonten til fellesskapskonten i fellesskapskonten.

Hvis du ønsker å overdrage fellesskapskonten til et annet navn, må du opplyse om dette til styret. Dette gjelder også om du ønsker å overdrage fellesskapskonten til et annet navn.

Dette brev fra Eiendoms- og byfornyelsestaten i 2017 berettiget til fellesskapskonten betinges på samme kontraktsvilkår fra 01.11.2021 og til Bjelsen Borettslag eventuelt skulle være å se opp leaset eller innløst fellesskapskonten, j. tomtelevesoven § 36.

Reguleringer av fellesskapskonten vil skje på samme vilkår som tidligere, dvs. i samsvar med fellesskapskontens og gjeldende tomtelevesbestemmelser. Etter dets tomtelevesbetydning vil dette til fellesskapskonten reguleres i samsvar med endringen i konsumprisindeksen hvert 10. år.

Regnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Regnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Regnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Regnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Regnet eiendoms-skatt for 2022 er kr 1357.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2019 er kr 166.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2022 er kr 1357.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2019 er kr 166.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2022 er kr 1357.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2019 er kr 166.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2022 er kr 1357.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2019 er kr 166.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2022 er kr 1357.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2019 er kr 166.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2022 er kr 1357.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2019 er kr 166.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2024 er kr 1376.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2021 er kr 613.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2023 er kr 2779.-

Beregnet eiendoms-skatt for 2020 er kr 190.-

Boligopplysninger:

Bjelsen Borettslag Stovangsgata 39 0467 OSLO	Subskribent: VICTORIA VO	Date utgitt: 22.03.24 Side 4 av 4	
Vår ref.: 3/91	Fødselsdato eier: 21.03.1981	Fødselsdato medlem: 11.10.1989	
Type: Fritidsende borettslag	Eiere: Frode Sivertsen, Elisabeth Bugge		
Organisasjonsnr.: 954 489 434			

10: Fasiliteter og andre opplysninger

Telia er leverandør av TV og bredbåndsjenerat. Tlf 924 05 050 / www.telia.no

Annen informasjon:

Bjelsen Borettslag
Generalforsamling 2023
Innkalling - Årsmelding -
Årsregnskap

Tid: Tirsdag 23.05.2023, kl 18:00

Sted: ØBF sine lokaler,
Sandakerveien 64, 0464 Oslo

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

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

Slik fullmakt må være inngitt skriftlig til kontakt@bbor.no for å være gyldig.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

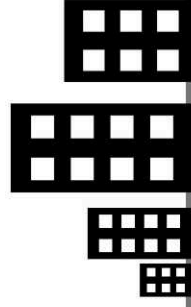
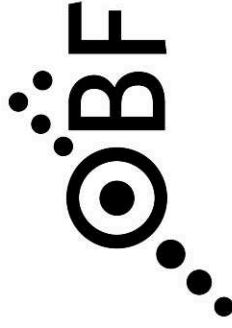
Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2023 i Bjølsen Borettslag tirsdag 23.05.2023.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkstaver: _____

Eiers signatur: _____



Generalforsamling i Bjølsen Borettslag

Tirsdag 23.05.2023 18:00

OBF sine lokaler, Sandakervelien 64, 0464 Oslo

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Bjølsen Borettslag

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden
- 1.3 Opptak navnefortegnelse
- 1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

2. Årsmelding 2022

3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

- 3.1 Årsregnskapet for 2022
- 3.2 Disponering av årets resultat
- 3.3 Revisjonsberetning
- 3.4 Orientering om budsjett for 2023
- 3.5 Godtgjørelser (styreonorar)

Forslag til vedtak: Det er forslått å honorere styret med kr 250 000,-

4. Orientering

4.1 Ny vaktmester

Etter Tommy sluttet i Vaktmester Andersen har tilbudet fra Vaktmester Andersen vært dårligere enn det var tidligere.

Vi får nå en ny vaktmester tilordnet borettslaget, Rune.

Rune kan kontaktes på samme nummer som forrige vaktmester, 45253557 eller på epost post@vaktmesterandersen.no

4.2 Andrew Janczak beskjerer syriner og frukttrær

Aktruw Janczak fra Klokkegården er vår lokale arborist og beskjerer alle syrinene og frukttrærne i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjerer syriner eller frukttrær, enten på dugnad eller eget initiativ. Våre gamle syriner er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på gul liste.

4.3 Parkering og kjøring i bakgården

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for nødvendig av- og pålossing. Dette gjelder hele området, for alle, også håndverkere. Trengs et større areal permanent tilgjengelig kan gåtearealet til rigg for byggeprosjekter leies innelig av Oslo Kommune.

Styret ber også om at kjøring for av- og pålossing gjøres kun når det er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, speilanser, fiskeplasser og rekreasjonsareal og mye biltraikk reduserer gleden vi får av bakgårdene.

5. Forslag

5.1 Fordeling av eiendomsskatt

Forslagsstiller: Styret

Eiendomsskatt til borettslag skrives ut med borettslaget som skattesubjekt, det vil si at borettslaget er ansvarlige for å betale skatten og må deretter hente inn kostnadene fra andelseierne. Praksis hos oss er at hver andelseier betaler den skatten som sin andel utløser fra Oslo Kommune.

Styret mener dette er riktig fordelte og ønsker å vedtektsfeste denne praksisen.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Nytt punkt 5.3 legges til vedtektene:

5.3 Eiendomsskatt

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

Styrets innstilling: Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.2 Salg av fellesareal i kjeller i Bergsgata 20 til andel 17

Forslagsstiller: Dorothee Witte & Daniel Hallanger

Andel 17 ønsker å bygge ut mot kjeller.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi ønsker å legge frem en søknad om utvidelse av vårt eksisterende kjellerareal.

Vi ser at vi begynner å vokse ut av leiligheten med to barn, og har derfor et ønske om å søke om noen kvm til i kjelleren til utbygging.

Det gjelder en utvidelse av ytterlige 6 kvm, som ligger vertikalt under vår leilighet. Vi har utarbeidet et forslag som innebærer små og få endringer på eksisterende bodar.

I tillegg innebærer vårt forslag ingen forandring på felles sykkel- og vognareal og vi ivaretar krav til bodstorrelse for alle beboere.

Vedlagt kan dere se eksisterende løsning samt forslag til ny løsning.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Eler av andel 17 i Bergsgata 20 får kjøpe ca. 6 m² av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Areal skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging.

Styrets innstilling: Styret anser utvidelsen som begrenset og naturlig. Endringen av bodarealet for naboeier er liten og alle vil fremdeles få bodier i henhold til våre retningslinjer og vedtekter.

Styret anbefaler generalforsamlingen å vedta forslaget.

5.3 Nytt brannvarslingsanlegg

Forslagsstiller: Styret

Dagens trådløse brannvarslingsanlegg ble installert i 2009 og er kostbart & ressurskrevende i drift.

Batteriene må byttes hvert 4.-5. år til en kostnad på rundt 250.000,- pr. bytte, i tillegg til en god del driftsforstyrrelser i løpet av året som må ubedrettes av tekniker. Batteriene ble sist byttet januar 2020, og vi det må gjøres et nytt bytte senest i løpet av 2024.

Totalt har borettslaget brukt 578.000,- på drift av brannvarslingsanlegget inkludert ordinær årlig serviceavtale i perioden 2018-2022.

Styret har hentet inn tilbud fra 4 forskjellige leverandører på både koblede og trådløse anlegg med driftsforstyrrelser i løpet av året som må ubedrettes av tekniker. Prisene er i gjennomsnitt med priser med en 900.000,- til 1.400.000,-. Over en 10-12 års periode forventes denne prisen å øke betydelig. Vi ser tilsynelatende en vesentlig enklere driftsteknisk situasjon enn vi har nå.

Styret mener et nytt brannvarslingsanlegg kan finansieres ved en kombinasjon av oppsparte midler og gjensidende ubenyttet lån fra rørfornyingsprosjektet.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret fullmakt på å bruke opp til 1.500.000,- på nytt brannvarslingsanlegg i 2023 og 2024.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtaket.

5.4 Stavangergata 41

Forslagsstiller: Nina Risåsen

Berørte beboere i Stavangergata 41 ber generalforsamlingen sende planen for salg av loftet i Stavangergata 41 tilbake til styret for ny behandling.

I utbyggerens plan er bodene til de fem berørte beboere redusert til et absolutt minimum. Felles gangareal til nye bodar varierer fra 95 cm til litt over en meter. Det foreslås at dette gangarealet i tillegg skal benyttes som tørkeareal, hvilket er i strid med gjeldende brannforskrifter som krever minimum 10 cm avstand til pipelegg og minimum 30 cm fra feilulike. Uover dette er det satt av i overkant av 1 m² til felles tørkeloft til oppgangens fem øvrige leiligheter. Areal er totalt på 96 cm x 270 cm, men på grunn av skråtak er det kun 96 cm x ca. 120 cm som har en takhøyde over 150 cm.

De berørte beboere krever derfor at vedtektenes paragraf 28 lvarretas:

«Det skal avsettes plass på loft til å henge opp tøy for tørk. Det skal være igjen tilstrekkelig med utdringmuligheter».

Gjeldende brannforskrifter innebærer at reelt brukareal på den minste av bodene blir mindre enn 3 m² på grunnnet bramkrav om avstand til pipestokk.

Generalforsamling 2022 - Sak 5. Salg av fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99 - sjo tekst: «Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på vedlagte tegninger og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende vedtekter og retningslinjer.»

I ny plan er det avsatt ca. 1 m² med takhøyde fra 150 cm til fellesareal, hvilket ikke kan sies å innfri paragraf 28 samt fem beboerers behov for fellesareal/tørkeloft. Viktigste med tørkeloft er mulighet til å tørke sengeposy, som krever både høyde og lengde. Det er flere beboere som ikke har tørketrommel og som dermed er avhengig av tørkeloft i tillegg til at det er et miljøaspekt knyttet til redusert strømforbruk og slitasje på tøy.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Indre del av fellesareal på ca. 4 m² mot trappgang avsettes som fellesareal/tørkeloft. Forslag til utbygging avklares med brannvesen slik at alle bodar får minimum 3m² brukareal for endelige planer godkjennes.

Styrets innstilling: Våren 2022 ga Generalforsamlingen styret fullmakt til å selge fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99 (Valberg/Rygg). «Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på vedlagte tegninger og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende vedtekter og retningslinjer.»

I ny plan er det avsatt ca. 1 m² med takhøyde fra 150 cm til fellesareal, hvilket ikke kan sies å innfri paragraf 28 samt fem beboerers behov for fellesareal/tørkeloft. Viktigste med tørkeloft er mulighet til å tørke sengeposy, som krever både høyde og lengde. Det er flere beboere som ikke har tørketrommel og som dermed er avhengig av tørkeloft i tillegg til at det er et miljøaspekt knyttet til redusert strømforbruk og slitasje på tøy.

Forslag til vedtak: Indre del av fellesareal på ca. 4 m² mot trappgang avsettes som fellesareal/tørkeloft. Forslag til utbygging avklares med brannvesen slik at alle bodar får minimum 3m² brukareal for endelige planer godkjennes.

Styrets innstilling: Våren 2022 ga Generalforsamlingen styret fullmakt til å selge fellesareal på loft i Stavangergata 41 til andel 99 (Valberg/Rygg). «Generalforsamlingens vedtak forutsetter at utbygger setter av mer plass til fellesareal enn vist på vedlagte tegninger og at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende vedtekter og retningslinjer.»

I etterkant av GF leverte utbygger tegninger som satt av mer plass til fellesareal og tørk. Styret inviterte deretter naboeier til dialog og tilbakemelding på løsningen på det gjeldende loftet vinter 2022. Det var tydelig at det fremdeles var ønske om enda mer plass til fellesareal. Styret godkjente dermed ikke løsningen.

Utbygger leverte deretter enda ny løsning februar 2022. Styret tok i etterkant kontroll av mål og mulige løsninger for tørk i det avsatte området, og mener løsningen tilfredsstillende nok plass til tørk. Tegningen ble godkjent. Godkjenningen ble videreført til naboeier, som mener løsningen fremdeles ikke tilfredsstillende, og krever en endring av vedtaket.

Det er bare Generalforsamlingen som kan endre vedtaket.

Styret mener vi har utradet og gjort et grundig arbeid, møtt alle partene til dialog og for å finne en løsning som er best mulig for alle. Styret anbefaler derfor beste evne. Styret har kommet enstemmig frem til en beslutning.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

Styret mener vi har utradet og gjort et grundig arbeid, møtt alle partene til dialog og for å finne en løsning som er best mulig for alle. Styret anbefaler derfor beste evne. Styret har kommet enstemmig frem til en beslutning.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

Styret mener vi har utradet og gjort et grundig arbeid, møtt alle partene til dialog og for å finne en løsning som er best mulig for alle. Styret anbefaler derfor beste evne. Styret har kommet enstemmig frem til en beslutning.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

Styret mener vi har utradet og gjort et grundig arbeid, møtt alle partene til dialog og for å finne en løsning som er best mulig for alle. Styret anbefaler derfor beste evne. Styret har kommet enstemmig frem til en beslutning.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

Styret mener vi har utradet og gjort et grundig arbeid, møtt alle partene til dialog og for å finne en løsning som er best mulig for alle. Styret anbefaler derfor beste evne. Styret har kommet enstemmig frem til en beslutning.

Styret anbefaler ikke vedtaket.

Styret ønsker å revidere utbyggingskontrakten slik at utbygger dekker kostnadene rundt dette.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Forslag til vedtak: Legges til punkt 10 i utbyggingskontrakten:

Utbygger dekker kostnadene til oppdatering av borettslagets digitale tegningsunderlag. Råfler fås av styret.

Styrets innstilling: Styret anbefaler vedtaket.

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode: Erlend Mjæavatten

Valgkomiteens innstilling:

Sven Christian Stenvaag, Bergensgata 24c velges for 2 år

Styrets innstilling: Sven er ikke andelseler, men bor i Bergensgata 24C sammen med Trank og familien.

Det er ikke et krav at styremedlemmer eller styreleder må være andelselere.

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlemmer som har fullført sin periode:

Jorunn Lamson, Nikolai Winsnes

Styremedlem som har flyttet fra laget og ønsker å fritas fra videre styreverv:

Veronica Solheim

Styremedlem som har 1 år igjen av sin periode:

Anta Pedersen Lørdahl

Valgkomiteens innstilling:

Ola Hagen Øyan, Stavangergata 37, velges for 2 år

Harald Løvdal, Bergensgata 20, velges for 2 år

Lise Strande King, Bergensgata 20, velges for 2 år

Veronica Solheim fritas for videre styreverv.

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ola Hagen Øyan

Andrew Michael Janczak

Valgkomiteens innstilling:

Dorotee Witte, Bergensgata 20, velges for 1 år.

Det er behov for ytterligere ett varamedlem for 1 år.

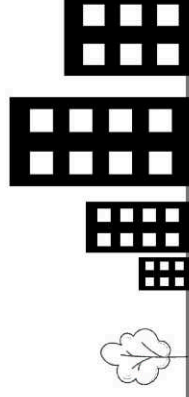
6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

Forslag til vedtak: Jorunn Lamson og Erlend Mjæavatten velges til valgkomité.

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

ÅRSMELDING 2022



Årsmelding 2022 for Bjølsen Borettslag

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: Erlend Maaavatten
Styremedlem: Veronica Solheim
Styremedlem: Jonunn Lamson
Styremedlem: Nikolai Winsnes
Styremedlem: Anita Pedersen Lørdahl
Varamedlem: Ola Hagen Oyan
Varamedlem: Andrew Janczak

Styret har bestått av 3 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på kontakt@bbor.no

Forretnings- og regnskapsfører

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

Generelle opplysninger om Bjølsen Borettslag

Bjølsen Borettslag er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 9544489434. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommun, bydel Sagene og har 102 andelsleiligheter og en utleieenhet, total 103 leiligheter. Borettslaget er fordelt på 5 lavblokker.

SKORSTEIN OG PEISUTSKIFTING

Borettslaget har utført en omfattende piperehabilitering og pipeløpene er trukket innvendig med metallrør. Imidlertid er ikke alle piperehabiliterert – kun de som var i bruk da pipene ble rehabiliteret.

Skal man skifte ut eller flytte peis må man kontakte styret, slik at fagkyndige kan utføre tilslutningen av røykrøret på riktig fagmessig måte.

SKADEDYKONTROLL

Borettslaget har avtale med Pelias for forebyggende skadedyr-kontroll. Det er satt ut feller og kontrollør gjennomføres jevnlig. Beboere bes ikke å mate fugler da dette medfører tiltrekker seg skadedyr.

VASKERI

Borettslaget har eget fellesvaskeri som er lokalisert i Stavangergata 37. Dette kan benyttes i henhold til oppsatte regler, som ligger i gangen inn til vaskeriet. Vaskeriet har totalt 3 maskiner, samt 1 tørketrommel.

Kontaktperson for vaskeriet står på hjemmesiden og oppslag i vaskeriet.

UTBYGGING

Følgende utbygginger er gjort i borettslaget, totalt 31 stk. Godkjente (evt pågående) utbyggingssaker i parentes:

Bergensgata 18, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 18B, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 20, 1 mot loft, 2 mot kjeller

Bergensgata 24A, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24B, 1 mot loft, 1 mot kjeller

Bergensgata 24C, (2 pågående) mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 29, 2 mot loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 31, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 33, 1 mot (1 pågående) loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 35, 2 mot loft, 2 mot kjeller

Stavangergata 37, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 39, 2 mot loft, 1 mot kjeller

Stavangergata 41, 1 mot loft

Stavangergata 43, 2 mot kjeller

Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget benytter Vaktmester Andersen til vaktmestertjenester. Se oppslag i oppgavene og informasjon på borettslagets nettside. Vaktmester ivaretar oppgavene knyttet til rydding, plenklipping, snømåking, daglig drift og løpende vedlikehold.

Borettslaget har avtale om rengjøringsjeneste med Renholdsbyrået AS. Rengjøringen skjer hver onsdag i oppgaver og annet fellesareal.

Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverandør av kabel-tv tjenester, bredbånd, telefoni og digital-tv. Kabelnettet ble oppgradert til Docsis 3.1 i 2021 og beboerne kan nå velge mellom tre forskjellige modeller inkludert i felleskostnadene:

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

Telia har servicetelefon 024 05 050, og er betjent mandag til og med fredag mellom kl. 8 og 20, lørdag mellom kl. 09 og 17, søndag og helligdager mellom kl. 10 og 15.

Nøkler, skilt

Møker til inngangsdør bestilles skriftlig pr. epost til: kontakt@bbor.no. Nøkkel til egen dør fra trapperom gjøres individuelt.

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

Skilt til postkassen gjøres individuelt.

Brannsikringsutstyr

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

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

Servicekøbet Brannalarmanlegg: Eietek er leverandør av brannalarmanlegget. Anlegget er ikke koblet opp med brannvarslets utrykningsjeneste, men det varslar alle beboere i oppgangen ved en eventuell brann. Info og brukerveiledning henger opp ved hver sentral. Alle batterier ble systematisk byttet i 2020.

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø- og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om ansvar og oppfølging for virksomheten, det vil si styret i Bjelkean Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølging av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Forsikring

Borettslaget eiendommer er forsikret i forsikringselskapet Gjensidige forsikring ASA med polisenummer 88266742.

Oppstår skade i boligen, forsøk å bsgrense skadeomfanget mest mulig og prøv å kartlegge hva som er årsak til skaden.

Skader meldes inn på nett til Gjensidige på <https://www.gjensidige.no/naringsliv/meld-skade/borettslag-og-sameier>. Informer styreleder på kontakt@bbor.no

Den enkelte andelseier skal i tillegg ha egen innboforsikring som dekker innbo og løsøre, dvs. utstyr/innredning det er naturlig å ta med seg når en flytter.

Overdrøgelser i 2022

Det ble i 2022 gjennomført overdrøgelser av 6 boenheter.

Rehabilitering og større vedlikehold

2022 Renovering med strømplegging av samtlige avløpsrør, søll og bunnledning

2021 Nye håndslukkere i alle andeler

2021 Flere lyspunkter på loft

2021 Brannretting i kjellere

2021 Oppgradering av kabeltv-anlegget til Docsis 3.1

2020 Utbedring av takrenner

2020 Bytte av batterier i brannvarslingsanlegget

2020 Brannkontroll

2020 EL-anlegg oppgradert i uteområde

2019 Ny oppmurt grill i Paviljonggården

2019 Tilstandsanalyse drenering og fukt kjellere

2019 Tilstandsanalyse EL-anlegg felles

2019 Nye sykkelkur i klockegården og paviljonggården

2018-2019 Rehabilitering av fasade og utskifting av vinduer

2018 Nytt sykkelkur i barmehagegården

2016 Rens av ventilasjonsanlegg

2016 Kamerainspeksjon og spyling av sølvrør og bunnledninger

2012 Nedgravde søppelecontainere

2012 Oppgradering av vaskekjeller (2 nye vaskemaskiner, bet.system)

2012 Montering av snøfangere på utsiden av klockegården

2012 Ferdigstillelse av piperehabilitering

2012 Barnevognskinner i samtlige kjelleroppgangar

Styrets arbeid i 2022

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 11 møter

Styret har i perioden hatt fokus på:

Renforyrningsprosjektet, tiltak etter branntilsyn, utbyggings saker og forsikringsaker/vannskader.

Kostnadsutvikling 2023

Generelt:

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr -96 404,- og negativ endring i disponible midler på kr -814 854,-.

Driften er ikke basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

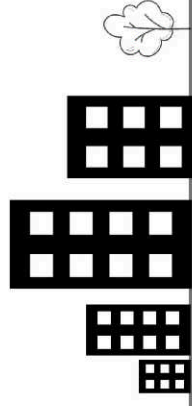
07.05.2023

Godkjent elektronisk av styret i Bjølsen Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 07.05.2023

ÅRSREGNSKAP

2022



Årsregnskap 2022 - Resultat

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Inntekter				
	5 119 450	4 888 408	5 074 873	6 005 412
Felleskostnader og inntekter				
Sum	5 119 450	4 888 408	5 074 873	6 005 412
Ekstraordinære inntekter				
	559 470	0	0	0
Sum andre inntekter	559 470	0	0	0
Sum	5 678 921	4 888 408	5 074 873	6 005 412
Fornemingsførsel og revisjon				
	214 415	207 915	223 400	225 500
Lønn og honorarer	285 250	228 200	285 250	285 250
4, 5				
Vedlikehold	5 982 295	744 195	765 000	1 695 000
6				
7	520 007	389 357	466 500	471 500
Eksterne tjenester	459 792	425 453	440 393	517 000
Kabel-tv og bredbånd	506 680	484 578	508 830	556 000
Forsikring	865 738	831 024	860 189	984 000
Kommunale avgifter	142 599	108 976	138 160	146 000
Festavgifter	146 902	127 367	135 000	150 000
Brensel og strøm	112 448	161 299	185 000	234 000
Andre driftsutgifter	9 236 125	3 708 365	4 007 721	5 264 250
8				
Sum	3 557 205	1 180 043	1 067 152	741 162
Driftsresultat				
	-3 557 205	1 180 043	1 067 152	741 162
Finansinntekt og kostnad				
Aksjenbytte fra OBF	163 506	155 977	0	0
3				
Renteinntekter	53 084	1 253	13 000	8 000
9				
Rentekostnad	548 027	315 951	333 710	845 566
10				
Andre finansposter	55 921	58 844	0	0
11				
Resultat av finansinntekt og kostnad	-275 516	-99 877	-320 710	-837 566
11				
Årsresultat	-3 832 721	1 080 166	746 442	-96 404
12				
Budsjettmessige poster				
Avdrag lån	628 514	-620 361	-615 576	-718 450
Opprykk lån	7 500 000	0	0	0
Endring i disponible midler	3 038 765	459 805	130 866	-814 854
12				

Årsregnskap 2022 - Balanse

Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EIENDELER		
Anleggsmidler		
Vangte driftsmidler	2 076 825	2 076 825
Bygninger	13	
Finansielle anleggsmidler		
Aksjer og andeler	14	2 600
Sum anleggsmidler	2 076 825	2 079 425
Omløpsmidler		
Fordringer		
Restanser felleskostnader	31 414	27 376
Til gode av forretningsfører	0	1 800
Forskjuddbetalte kostnader	555 873	530 318
Andre fordringer	3 800	13 021
15		
Bankinnskudd og kontanter		
Inneslående på driftskonto	6 328 981	1 909 804
Inneslående på særvidår	1 562	1 552
Sum omløpsmidler	6 921 631	2 483 871
Sum EIENDELER	9 001 056	4 563 296

Aisregnskap 2022 - Balanse

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021
EGENKAPITAL			
Egenkapital		29 300	29 300
Imnskutt egenkapital	16	-13 041 313	-14 121 479
Annens egenkapital 1.1		-3 832 721	1 080 166
Arets resultat	17	-16 844 734	-13 012 013
Sum egenkapital			
GJELD			
Part- og gjeldsbrevlån	18	24 014 695	17 143 209
Sum langsiktig gjeld		24 014 695	17 143 209
Kortsiktig gjeld		5 670	11 588
Forskjuddbetalt felleskostnader		0	862
Gjeld til forvaltingsklient		1 502 814	109 748
Leverandørgjeld		43 119	15 915
Påleptne renter		32 334	27 963
Påleptne avdrag langsiktig gjeld		247 158	266 003
Annens kortsiktig gjeld		1 831 095	432 099
Sum kortsiktig gjeld			
Sum gjeld		25 845 790	17 575 308
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		9 001 056	4 563 296

Osk 31.12.22

Styret i Bjøløsen Borettslag

Sted: _____, dato: _____

_____ Eivind Mjåavaaten
Styreleder

_____ Jonum Lamson
Styremedlem

_____ Veronica Solheim
Styremedlem

_____ Nikolai Winsnes
Styremedlem

_____ Anja Pedersen Lørdaht
Styremedlem

3 Bjøløsen Borettslag

18

Noter 3 Bjøløsen Borettslag

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Aisregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapspraksis. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for årsregnskapet. Regnskapet er ført etter reglene i NorskFin, som ikke er i samsvar med regnskapsloven, er forskriften tilgj. Innebefaling og vurdering av innleide felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering av vurdering av balanseposter:
Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omlopsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingsstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfird i løpet av år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt motatt beløp på etableringsstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av kursendringer. Omlopsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt motatt beløp på etableringsstidspunktet.

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
3600 Inntekter felleskostnader	3 168 662	3 037 104	3 143 437	3 384 246
3603 Leieinntekt utleieleilighet	146 000	130 461	132 000	132 000
3606 Vedlikeholdstillegg	60 625	60 156	60 150	60 150
3607 Renter og andrag	950 730	930 660	940 286	1 564 016
3611 Inntekt trappevask	160 344	160 344	160 000	165 000
3612 Inntekt kafe/tv	416 160	431 460	447 000	517 000
3630 Dugnadsbidrag	83 250	70 500	153 000	153 000
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	45 819	0	0	0
3690 Andre inntekter	49 558	25 131	0	0
3692 Inntekt vaskeri	38 302	42 592	30 000	30 000
Sum	5 119 450	4 888 408	5 074 873	6 005 412

Note 2 - Ekstraordinære inntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8401 Salg av fellesareal	530 470	0	0	0
8405 Tilskudd	29 000	0	0	0
Sum	559 470	0	0	0

Salg av fellesareal. Tilskuddet på kr. 29 000 er for å arrangere nabofestival

Noter 3 Bjøløsen Borettslag Orig.nr: 954489434

19

Note 3 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Revisjonsonorar	6 500	0	6 500	6 500
Foreningsføreronorar	103 680	193 680	201 900	206 000
Aksjerutbytte fra OBF	-163 506	-159 977	0	0
Ammen regnskapsførsel	14 235	14 235	15 000	13 000
Sum	50 909	51 938	223 400	225 500

Revisjonsonorar er i sin helhet knyttet til revisjon. Boligselskapet eller aksjer i foreningsføreren, OBF AS og mottar utbytte fra driften.

Note 4 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
Styrehonorar	250 000	200 000	250 000	250 000
Arbeidsgrønngift	35 250	28 200	35 250	35 250
Sum	285 250	228 200	285 250	285 250

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetales honoraret gjelder styreperioden 2021-2022

Note 5 - Ansatte og OTP

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

Note 6 - Vedlikehold

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6600 Vedlikehold pipre	0	4 325	0	0
6602 Vedlikehold tak	0	45 000	0	0
6605 Vedlikehold dører	5 093	0	0	0
6607 Vedlikehold vann og avløp	2 843 426	272 479	150 000	1 100 000
6608 Vedlikehold ei-anlegg	3 000	15 701	0	0
6609 Vedlikehold belysning	14 695	39 471	0	0
6611 Vedlikehold portetelefon	2 594	9 904	0	0
6612 Vedlikehold portportrom	0	977	0	0
6615 Vedlikehold byggningsmessig	2 888 189	8 933	320 000	450 000
6617 Vedlikehold uteområder	76 764	57 984	80 000	80 000
6619 Vedlikehold vaskeri	9 986	3 081	0	0
6626 Vedlikehold ventilasjon	5 999	0	0	0
6627 Vedlikehold boeder	0	25 578	0	0
6630 Egenandel forsikringskader	-6 000	40 000	0	0
6632 Brannsikring	45 614	179 733	0	0
6636 Vedlikehold låssystem	27 157	22 130	0	0
6641 Kontroll skateoyr	10 960	14 188	15 000	15 000
6650 Annet vedlikehold	4 375	4 711	0	0
6677 Vedlikehold brannsikring	50 442	0	200 000	50 000
Sum	5 982 295	744 195	765 000	1 695 000

Note 7 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6715 Fakturerte tjenester	22 892	11 329	13 500	13 500
6730 Teknisk rådgivning	0	0	50 000	50 000
6733 Andre honorarer	10 000	0	0	0
6760 Vakmestertjenester	164 385	143 647	155 000	155 000
6761 Renholdstjenester	181 133	157 940	162 000	175 000
6762 Smørdyding, salt og sand	20 662	19 489	33 000	25 000
6763 Ekstra renovasjon	114 735	56 951	53 000	53 000
6799 Andre konsulenttjenester	6 000	0	0	0
Sum	520 007	389 357	466 500	471 500

Note 8 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
6500 Verktøy og redskaper	0	8 048	0	0
6581 Programvare (Standardvare)	2 646	0	0	0
6811 Sjøma ligningsoppgaver	33 000	31 400	34 000	34 000
6825 Kopiering	4 090	3 280	0	0
6940 Porto	2 871	17 205	0	0
7110 Leaselil	0	1 564	0	0
7440 Kondigent HL	1 890	1 490	0	0
7720 Møtekostnader	7 754	6 529	0	0
7770 Bank- og betalingsgebyr	7 203	8 726	0	0
7771 Lenningstjenestegbyr OBF	1 700	2 040	0	0
7773 Gebyrer og garantier	585	96	0	0
7782 Andre bormiljøkostnader	34 638	18 932	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 696	176	100 000	50 000
7791 Nøkler, låser og skilt	4 913	14 415	0	0
7792 Lyspærer/rør og sikringer	3 126	0	0	0
7793 Mølebarer	3 136	1 154	0	0
7794 Drift brannvarslingsanlegg	0	46 244	51 000	150 000
Sum	112 448	161 299	185 000	234 000

Note 9 - Renteinntekter

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8050 Renteinntekt driftskomb	52 468	191	8 000	8 000
8053 Renteinntekt særavtalt 1	10	2	5 000	0
8080 Renteinntekt felleskostnader	606	1 060	0	0
Sum	53 084	1 253	13 000	8 000

Note 10 - Rentekostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8143 Låneer 9492.70.18688	66 561	47 351	47 978	79 337
8144 Låneer 9492.70.29701	400 633	268 600	285 732	503 617
8145 Låneer 9492.70.46142	80 810	0	0	262 612
8159 Andre rentekostnader	23	0	0	0
Sum	548 027	315 951	333 710	845 566

Note 10 - Rentekostnader

Regnskap 2022		Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
8090 Andre finansinntekter	55 921	58 844	0	0
Sum	55 921	58 844	0	0

Note 12 - Disponible midler

	2022	2021
A. Disponible midler pr 01.01	2 051 771	1 591 966
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-3 832 721	1 080 166
Oppsak av langsiktig lån	7 500 000	0
Avdrag langsiktig lån	-628 514	-620 361
B. Årets endring i disponible midler	3 038 765	459 805
C. Disponible midler 31.12	5 090 536	2 051 771

Note 13 - Bygninger

Borettslaget ble stiftet i 10.11.1954. Bygninger har gårds og bruksnummer 22/92,33,34,37,173,174,175,176,177,179,181, med tilhold i Oslo kommune. Boddert verdi på bygninger er kr 2,076 825. Bygninger avskrives ikke da styret er av den opplysnng at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført til at avskrivninger ikke anses som nødvendig.

Note 14 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1311 Investeringer LOBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i LOBF BBL	100	100
Sum	2 600	2 600

Aksjer og andeler klassifisert som anleggsmidler er vurdert til opprinnelig kostpris med mindre salg verdifnedgang er konstateret.

Note 15 - Forskudsbetalte kostnader

	Regnskap 2022	Regnskap 2021
1730 Forskudsbetalte kostnader	130 235	108 768
1742 Forskudsbeholdt forsikring	425 649	421 550
Sum	555 873	530 318

Note 16 - Andelskapital

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

Note 17 - Egenkapital

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs. at eiendelenes balanseførte verdi er høyere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdier skal fastsettes på basis av historisk kost. Konsekvensen av dette er at den balanseførte verdien i dette borettslaget ikke gjenspeiler den reelle verdi av eiendelene. E faving med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av borettslagets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdi.

Styret vurderer dermed den reelle egenkapitalen som positiv.

Note 18 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken Finansiering til rehabilitering av søil og NOK 7.500.000.	Handelsbanken Vindur og fassade rehabilitering	Handelsbanken
Låne nummer:	94927046142	9492709701	94927018688
Lånes type:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opplysningsår:	2022	2018	2013
Rentesats:	3,85 %	3,85 %	3,85 %
Beregnet innfriings:	15.09.2047	15.10.2048	15.04.2033
Opprinnelig lånebeløp:	7 500 000	16 000 000	3 907 846
Lånesaldo 01.01:	0	14 692 189	2 478 983
Avdrag i periodene:	48 664	384 964	190 515
Oppstak i periodene:	7 500 000	0	0
Lånesaldo 31.12:	7 451 336	14 307 225	2 288 468
Saldo 5 år frem i tid:	6 484 890	12 574 667	1 300 888

Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927018688	1	41 121	41 121
	1	40 894	40 894
	1	40 539	40 539
	1	38 177	38 177
	1	36 624	36 624
	1	35 038	35 038
	1	33 841	33 841
	1	32 094	32 094
	1	32 030	32 030
	1	30 768	30 768
	1	30 250	30 250
	1	30 024	30 024
	3	29 765	88 905
	1	28 924	28 924
	1	28 891	28 891
	4	28 471	113 884
	1	28 083	28 083
	1	27 824	27 824
	1	27 597	27 597
	1	27 500	27 500
	1	27 306	27 306
	1	27 177	27 177
	1	26 141	26 141
	1	25 980	25 980
	1	25 947	25 947
	1	25 883	25 883
	1	25 753	25 753

Lån

1	25 688	25 688
1	25 462	25 462
1	25 397	25 397
1	25 138	25 138
1	24 977	24 977
1	24 750	24 750
4	24 588	98 352
1	23 327	23 327
2	22 971	45 942
2	22 324	44 648
5	21 353	106 765
1	21 321	21 321
1	20 059	20 059
4	19 735	78 940
2	19 412	38 824
1	18 765	18 765
4	18 441	73 764
2	17 794	35 588
5	17 471	87 355
7	16 177	113 239
2	15 206	30 412
2	14 882	29 764
7	14 559	101 913
2	13 265	26 530
1	12 941	12 941
3	11 971	35 913
1	257 083	257 083
1	255 667	255 667
1	253 442	253 442
1	238 676	238 676
1	228 967	228 967
1	219 056	219 056
1	211 572	211 572
1	200 650	200 650
1	200 245	200 245
1	192 357	192 357
1	189 121	189 121
1	187 705	187 705
1	186 087	186 087
3	185 277	555 831
1	180 828	180 828
1	180 625	180 625
4	177 996	711 984
1	175 569	175 569
1	173 950	173 950
1	172 535	172 535
1	171 928	171 928
1	170 714	170 714
1	169 905	169 905
1	163 433	163 433

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927029701

1	133 891	133 891
1	133 154	133 154
1	131 995	131 995
1	124 305	124 305
1	119 248	119 248
1	114 087	114 087
1	110 189	110 189
1	104 500	104 500
1	104 290	104 290
1	100 181	100 181
1	98 496	98 496
1	97 758	97 758
1	96 916	96 916
3	96 494	289 482
1	94 177	94 177
1	94 071	94 071
4	92 702	370 808
1	91 438	91 438
1	90 595	90 595
1	89 858	89 858

Lån

1	162 421	162 421
1	162 219	162 219
1	161 814	161 814
1	161 005	161 005
1	160 601	160 601
1	159 185	159 185
1	158 780	158 780
1	157 162	157 162
1	156 151	156 151
1	154 735	154 735
4	153 724	614 896
1	145 835	145 835
2	143 610	287 220
2	139 565	279 130
5	133 497	667 485
1	133 295	133 295
1	125 406	125 406
4	123 383	493 532
2	121 361	242 722
1	117 315	117 315
4	115 293	461 172
2	111 247	222 494
5	109 225	546 125
5	107 202	536 010
7	101 134	707 938
2	95 066	190 132
2	93 043	186 086
7	91 021	637 147
2	82 930	165 860
1	80 907	80 907
3	74 839	224 517
1	133 891	133 891
1	133 154	133 154
1	131 995	131 995
1	124 305	124 305
1	119 248	119 248
1	114 087	114 087
1	110 189	110 189
1	104 500	104 500
1	104 290	104 290
1	100 181	100 181
1	98 496	98 496
1	97 758	97 758
1	96 916	96 916
3	96 494	289 482
1	94 177	94 177
1	94 071	94 071
4	92 702	370 808
1	91 438	91 438
1	90 595	90 595
1	89 858	89 858

Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927045142

1	133 891	133 891
1	133 154	133 154
1	131 995	131 995
1	124 305	124 305
1	119 248	119 248
1	114 087	114 087
1	110 189	110 189
1	104 500	104 500
1	104 290	104 290
1	100 181	100 181
1	98 496	98 496
1	97 758	97 758
1	96 916	96 916
3	96 494	289 482
1	94 177	94 177
1	94 071	94 071
4	92 702	370 808
1	91 438	91 438
1	90 595	90 595
1	89 858	89 858

Lån

1	89 542	89 542
1	88 910	88 910
1	88 488	88 488
1	85 117	85 117
1	84 590	84 590
1	84 485	84 485
1	84 274	84 274
1	83 853	83 853
1	83 642	83 642
1	82 905	82 905
1	82 694	82 694
1	81 852	81 852
1	81 325	81 325
1	80 587	80 587
4	80 061	320 244
1	75 952	75 952
2	74 794	140 588
2	72 687	145 374
5	69 526	347 630
1	69 421	69 421
1	65 313	65 313
4	64 259	257 036
2	63 206	126 412
1	61 099	61 099
4	60 046	240 184
2	57 939	115 878
5	56 885	284 425
5	55 832	279 160
7	52 672	368 704
2	49 511	99 022
2	48 458	96 916
7	47 404	331 828
2	43 191	86 382
1	42 137	42 137
3	38 977	116 931

Kommentarer til lån

Lånet er sikret med pant i bygninger som har en bokført verdi på kr 2.0736 825.

Resultat og balanse med noter for Bjølsen Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Bjølsen Borettslag		
Styreleder:	Erlend Mjaavatten (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Anita Pedersen Løvdahl (sign.)	07.05.2023
Styremedlem	Veronica Solheim (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Nikolai Winsnes (sign.)	03.05.2023
Styremedlem	Jorunn Lamson (sign.)	03.05.2023

Til generalforsamlingen i Bjølsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Bjølsen Borettslag som viser et underskudd på 3 832 721 NOK. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsøkonomi i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet omfatter ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no



Stattdokument
BORGAT
03.10.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatør. Dette betyr dokumentet er digitalt vedlagt, rett endringer eller signering.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Lillestrøm, 8. mai 2023
SLM Revisjon AS

Anne Grethe Ruud Wirum
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

SLM Revisjon AS – MEDLEMMER AV DEN NORSKE REVISORFORENING OG PRIME GLOBAL – REVISORNUMMER 972 412 112

Postadresse: Postboks 273, 2001 Lillestrøm Telefon: 63 89 77 00 E-post: firmapost@slm-revisjon.no
Besøksadresse: Stortorget, 28, Lillestrøm Nettside: www.slm-revisjon.no



Stattdokument
BORGAT
03.10.2023

Dette dokumentet er signert med PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) av Signatør. Dette betyr dokumentet er digitalt vedlagt, rett endringer eller signering.



Elektronisk signatur

Signert av

Dato og tid

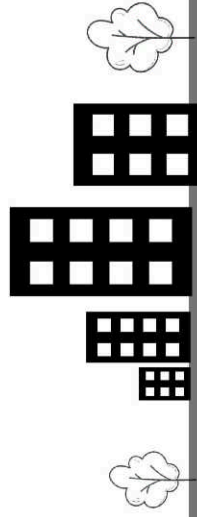
(UTC+02:00) Amsterdam, Berlin, Bonn, Oslo, Stockholm, Helsinki

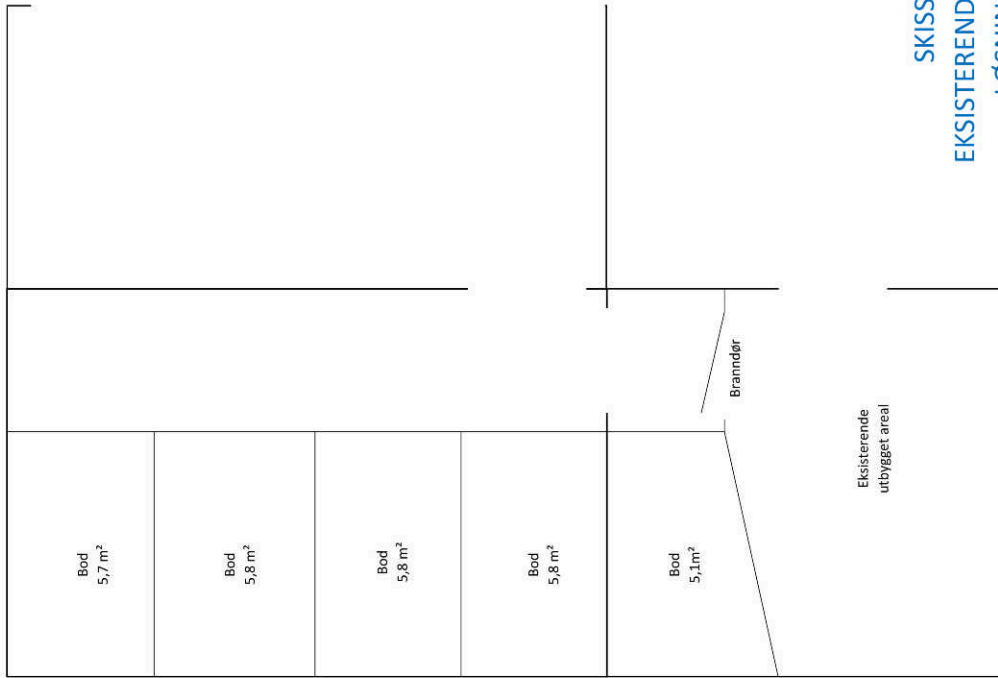
WIRUM, ANNE GRETHE RUUD
Norwegian Bypass

08.05.2023 12:58:44

Osco dokumenter er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forfikkende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Deres siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signatøren(e), og på de foregående sidene kan du lese dokumentet som er signert. Vedlagt finnes også en PDF med signatordetaljer, og en XML-fil med innholdet i den elektroniske signatur(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gjeldigheten av dokumentets signatur ved behov.

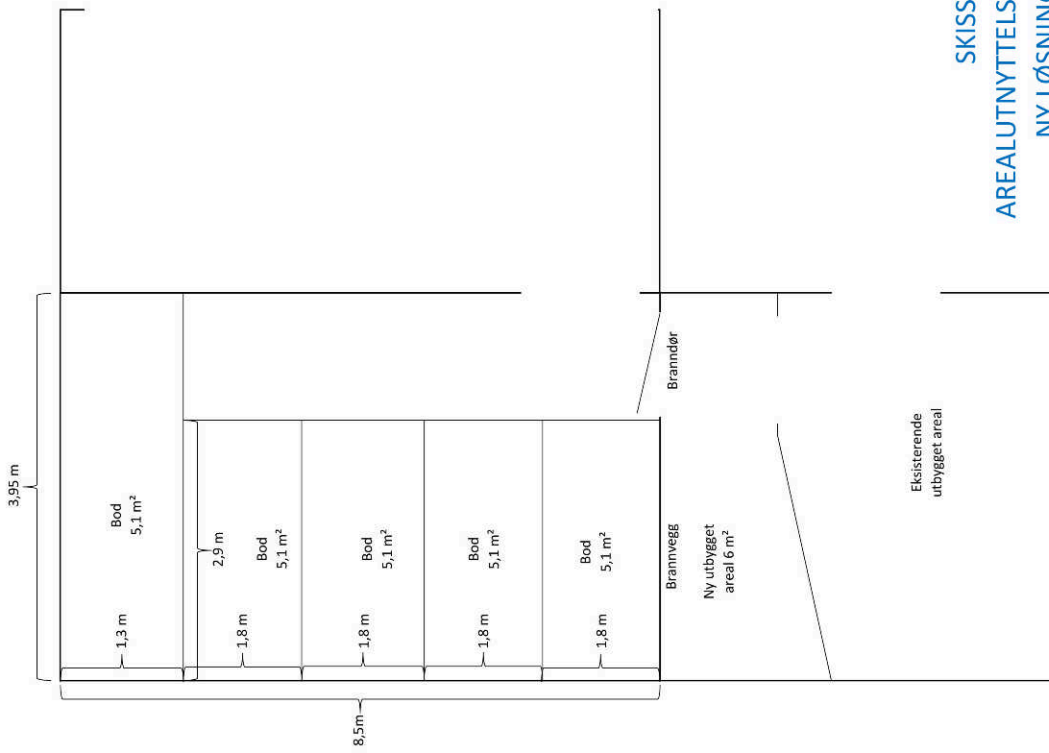
VEDLEGG





**SKISSE
EKSISTERENDE
LØSNING**

20.02.2023 Bergensgata 20, Witte/Hallanger, Forolegg tegning.



**SKISSE
AREALUTNYTTELSE
NY LØSNING**

20.02.2023 Bergensgata 20, Witte/Hallanger, Forolegg tegning.

PROTOKOLL 2023

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Bjølsen Borettslag tirsdag 23.05.2023 kl. 18:00 - OBF sine lokaler, Sandakerveien 64, 0464 Oslo.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2023 i Bjølsen Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:

Nikolai Winsnes ble valgt som møteleder.

1.2 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

Vedtak:

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

1.3 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:

Til stede var 21 andelseiere og 15 representert med fullmakt, til sammen 36 stemmeberettigede.

Møteleders oppstilling av antall fremmøtte og fullmakter anses som bevis for hvilke elere som var til stede.

1.4 Valg av referent og protokollvitne(r)

Vedtak:

Caroline Holst Kavli ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder, referent og Erlend Mjaavatten valgt.

2. Årsmelding 2022

Vedtak:

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

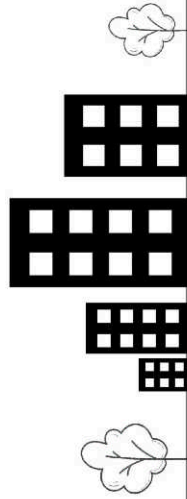
3. Årsregnskap 2022 og Budsjett 2023

3.1 Årsregnskapet for 2022

Vedtak:

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat



Vedtaks:

Årets underskudd ble fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning**Vedtaks:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2023**Vedtaks:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**Vedtaks:**

Styret honoreres med kr 250 000.

28 stemte for forslaget

4. Orientering**4.1 Ny vaktmester**

Efter Tommy sluttet i Vaktmester Andersen har tilbudet fra Vaktmester Andersen vært dårligere enn det var tidligere.

Vi får nå en ny vaktmester tilordnet borettslaget, Rune.

Rune kan kontaktes på samme nummer som forrige vaktmester, 45253557 eller på epost post@vaktmesterandersen.no

Vedtaks:

Tatt til orientering

4.2 Andrew Janczak beskjerer syrener og frukttrær

Andrew Janczak fra Klokkegården er vår lokale arborist og beskjerer alle syrener og frukttrærne i borettslaget med kyndig hånd. Det er viktig at ingen andre beskjerer syrener eller frukttrær, enten på dugnad eller eget initiativ. Våre gamle syrener er en del av våre bevaringsverdige bakgårder med høy kulturminneverdi og er kommunalt listeført av Byantikvaren på gul liste.

Vedtaks:

Tatt til orientering

4.3 Parkering og kjøring i bakgården

Styret minner om at parkering i bakgårdene ikke er tillatt. Det er kun anledning til kjøring i gårdrommet for nødvendig av-og-pålossing. Dette gjelder hele døgnet, for alle, også håndverkere. Trengs et større areal permanent tilgjengelig kan gateareal til rigg for byggeprosjekter leies rimelig av Oslo Kommune.

Styret ber også om at kjøring for av-og-pålossing gjøres kun når det er nødvendig. Bakgårdene er våre hager, spiseplasser, lekeplasser og rekreasjonsareal og mye biltrafikk reduserer gleden vi får av bakgårdene.

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Bjølsen Borettslag.

Side 2/6

Vedtaks:

Tatt til orientering

5. Forslag**5.1 Fordeling av eiendomsskatt**

Forslagsstiller: Styret

Eiendomsskatt til borettslag skrives ut med borettslaget som skattesubjekt, det vil si at borettslaget er ansvarlige for å betale skatten og må deretter hente inn kostnadene fra andeiserne. Praksis hos oss er at hver andeiser betaler den skatten som sin andel utløser fra Oslo Kommune.

Styret mener dette er riktig fordelt og ønsker å vedtektsfeste denne praksisen.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtaks:

Nytt punkt 5.3 legges til vedtektene:

5.3 Eiendomsskatt

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

Existensmjø vedtatt

5.2 Salg av fellesareal i kjeller i Bergengsgata 20 til andel 17

Forslagsstiller: Dorothee Witte & Daniel Hallanger

Andel 17 ønsker å bygge ut mot kjeller.

Forslagsstillers begrunnelse:

Vi ønsker å legge frem en søknad om utvidelse av vårt eksisterende kjellerareal.

Vi ser at vi begynner å vokse ut av leiligheten med to barn, og har derfor et ønske om å søke om noen kvm til i kjelleren til utbygging.

Det gjelder en utvidelse av ytterlige 6 kvm, som ligger vertikalt under vår leilighet. Vi har utarbeidet et forslag som innebærer små og få endringer på eksisterende boder.

I tillegg innebærer vårt forslag ingen forandring på felles sykkel- og vognareal og vi ivaretar krav til bodstørrelse for alle beboere.

Vedlagt kan dere se eksisterende løsning samt forslag til ny løsning.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtaks:

Eier av andel 17 i Bergengsgata 20 får kjøpe ca. 6 m2 av fellesareal i kjeller for å bygge ut sin andel. Arealet skal innlemmes i andelen. Generalforsamlingens vedtak forutsetter at arealutvidelsen skjer i tråd med gjeldende regelverk. Styret får fullmakt til å gjennomføre salget i henhold til borettslagets retningslinjer for utbygging.

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Bjølsen Borettslag.

Side 3/6

31 stemte for forslaget

5.3 Nytt brannvarslingsanlegg

Forslagsstiller: Styret

Dagens trådløse brannvarslingsanlegg ble installert i 2009 og er kostbart & ressurskrevende i drift.

Batteriene må byttes hvert 4.-5. år til en kostnad på rundt 250.000,- pr. bytte, i tillegg til en god del driftsforretninger i løpet av året som må utbedres av teknikker. Batteriene ble sist byttet januar 2020, og det må gjøres et nytt bytte senest i løpet av 2024.

Totalt har borettslaget brukt kr 578.000,- på drift av brannvarslingsanlegget inkludert ordinær årlig serviceavtale i perioden 2018-2022.

Styret har hentet inn tilbud fra 4 forskjellige leverandører på både kablene og trådløse anlegg med lavere driftskostnader med priser mellom kr 900.000-1.400.000,-. Over en 10-12 års periode forventes denne investeringen å være lønnsom for laget og føre til en vesentlig enklere driftsteknisk situasjon enn vi har nå.

Styret mener et nytt brannvarslingsanlegg kan finansieres ved en kombinasjon av oppsparte midler og gjestående ubenyttet lån fra ramforingsprosjektet.

Vedtaket krever 2/3 flertall.

Vedtaket:

Generalforsamlingen gir styret fullmakt på å bruke opptil kr. 1.500.000,- på nytt brannvarslingsanlegg i 2023 og 2024.

30 stemte for forslaget

5.4 Stavangergata 41

Forslagsstiller: Nina Risåsen

Forslag til vedtak:

Indre del av fellesareal på ca. 4 m² mot trappegang avsettes som fellesareal/ tørkeløft. Forslag til utbygging avtales med brannvesen slik at alle boder får minimum 3m² bruksareal for endelige planer godkjennes.

Vedtaket:

Forslaget falt.

6 stemte for, 28 stemte mot og 2 stemte blankt.

5.5 Oppdater utbyggingskontrakt for å få utbygger til å oppdatere det digitale tegningsunderlaget vårt

Forslagsstiller: Styret

Borettslaget har etter pålegg fra Oslo Brann og Redning fått utarbeidet et digitalt tegningsunderlag av hvordan bygningsmassen vår ser ut i dag. De tidligere tegningene vi hadde var fra byggeår, 1925.

Ved utbygginger må disse tegningene oppdateres slik at de gjenspeiler hvordan bygningene ser ut etter utbyggingen.

Styret ønsker å revidere utbyggingskontrakten slik at utbygger dekker kostnadene rundt dette.

Vedtaket krever alminnelig flertall.

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Bjølsen Borettslag.

Side 4/6

Vedtaket:

Følgende legges til punkt 10 i utbyggingskontrakten:

Utbygger dekker kostnadene til oppdatering av borettslagets digitale tegningsunderlag. Råfilar fås av styret.

Enstemmig vedtatt

6. Valg av tillitsvalgte

6.1 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder for siste periode: Erlend Mjåavatten

Valgkomiteens innstilling:

Sven Christian Stenvaag, Bergingsgata 24c velges for 2 år

Vedtaket:

Sven Christian Stenvaag ble valgt som styreleder for 2 år.

Enstemmig vedtatt

6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode:

Jorunn Lamson, Nikolai Winsnes

Styremedlem som har flyttet fra laget og ønsker å fritas fra videre styreverv:

Veronica Solheim

Styremedlem som har 1 år igjen av sin periode:

Anita Pedersen Lørdahl

Vedtaket:

Valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

Ola Hagen Øyan, Trude Løtvedt og Vilde Straume Wlig ble valgt som styremedlemmer for 2 år.

Enstemmig vedtatt

6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

Ola Hagen Øyan

Andrew Michael Janczak

Vedtaket:

Valgkomiteens innstilling ble vedtatt.

Dorothee Witte og Astrid Krahn ble valgt som varamedlemmer for 1 år.

6.4 Valg av valgkomité

Det er praksis at avtroppende styremedlemmer blir neste års valgkomité.

Vedtaket:

Jorunn Lamson og Erlend Mjåavatten ble valgt til valgkomité.

Protokoll fra generalforsamling 2023 - Bjølsen Borettslag.

Side 5/6

7. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtatt:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 19:45.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Sven Christian Stenvaag, for 2 år
Styremedlem, Ola Hagen Øyaa, for 2 år
Styremedlem, Vilde Straume Wiig, for 2 år
Styremedlem, Trude Lovvedt, for 2 år
Styremedlem, Anita Pedersen Lørdahl, 1 år igjen
Varamedlem, Dorothee Witte, for 1 år
Varamedlem, Astrid Krahn, for 1 år

Protokoll for Bjølsen Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Nikolai Winsnes (sign.)	30.05.2023
Sekretær	Caroline Holst Kavir (sign.)	05.06.2023
Protokollvite	Erlend Mjaavatten (sign.)	26.05.2023

Nye Ordensregler for Bjølsen Borettslag 2012

1. Unngå høyt støy/-lydnivå mellom klokken 20.00 og 07.00 på hverdager og mellom 22.00 og 09.00 på lørdager, søndager og helligdager og bør støy og høyt lydnivå unngås.
Ved større sammenkomster, oppussing o.l. som medfører ekstra støy kontakter vi naboer på forhånd.
Dersom det skulle oppstå situasjoner der naboer mener det er grunn til å klage, tas det kontakt med vedkommende som er gjenstand for klagen før det eventuelt tas kontakt med styret.
2. Tøy som henges opp på loftet må ikke være dryppvåt, da det kan oppstå vannskader.
3. Tepper o.l skal ikke ristes ut av vinduene.
4. Av hensyn til renovasjonsetaten, det generelle inntrykket av gårdene og eventuell rotteplage, skal ingenting settes utenfor søppelkassene. Alt papir og papp avfall skal flatpresses før det kastes i papirbeholderne.
Avfall fra oppussing og utbygning skal ikke kastes i borettslagets avfallsbeholdere. Retningslinjer fra Oslo Ren skal overholdes vedrørende kasting av avfall.
5. Parkering er ikke tillatt på borettslagets område (det være seg i innkjørsler, gårdsrom og på plener). Det er kun anledning til kjøring i gårdsrommet for av og pålesing.
6. Sykler settes i sykkelstativer eller i kjellere (ikke ved gjerdet, stolper eller i oppganger).
7. Ting skal ikke plasseres i oppgangene.
8. Felles arealer skal kun brukes til sesongbetonet lagring som barnevogner, alebrett, sykler o.l. Lagring av bildekk, møbler, hvitevarer o.l er ikke lov.
Dersom man for en kort periode har behov for å plassere ting på fellesarealene skal det merkes med navn og dato for fjerning. Umerkede gjenstander vil bli fjernet.
9. Porter skal holdes lukket.
10. Røyking foran inngangspartier og beboeres vinduer er ikke tillat.

VEDTEKTER FOR BJØLSEN BORETTSLAG

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

1 Innledende bestemmelser

1.1 Borettslagets firma og formål
Borettslagets navn Bjølsen Borettslag. Lagets forretningskontor er i Oslo kommune.

Lagets formål er å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (*bovert*). 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 kreditorne for borettslagets gjeld.

1.3 Diskriminering

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

2 Andeler, andelseiere og eierskifte

2.1 Andeler

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

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

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

2.2 Bod

Alle leiligheter skal ha en kaldbod på loftet og en i kjelleren. Kjellerboden er en sportsbod og skal være på minimum 5 kvm (areal med takhøyde over 1,50m). Loftsboden er en klesbod, og skal være på minimum 3 kvm (areal med takhøyde over 1,50m). De andelseierne som har bygget ut på loft og som har innlemmet sin klesbod i leilighetsarealet, har ikke krav på klesbod i fellesareal på loft. De andelseierne som har bygget ut i kjeller og som har innlemmet sin sportsbod i leilighetsarealet, har ikke krav på sportsbod i fellesareal i kjeller.

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

2.3 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig

grunn til det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til arververen senest tjue dager etter at søknad kom frem til laget, skal godkjenning regnes for å være gitt. Arververen har ikke rett til å ta boligen i bruk før godkjenning er gitt, eller det er rettskraftig avgjort at arververen har rett til å erverve andelen¹.

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

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

3 Bruk av andelen

3.1 Andelseiers rett til bruk

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

3.2 Overlating av bruk til andre

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

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

- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdannelse, militærtjeneste, sykdom eller andre tungveienende 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 husstandsfellesskapsloven § 3 annet ledd.

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

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

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

Andelseier som har overlatt bruken av boligen til andre, er fremdeles ansvarlig for betaling av

¹ Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fassette at arververen må sikkerhetsstillelse kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

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.

Styrets fastsatte ordensregler skal følges.

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

4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slik som vinduser, rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, knuste ruer, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, golv-, 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 bygd inn i bærende konstruksjoner. Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følge av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jfr. burretslova §§ 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.

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

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

installasjoner som går gjennom boligen. Laget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til unødig ulempe for andelseierne eller andre brukere av boligen.

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

4.4 Bygningsmessige arbeider

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadeklodning, 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 borettslagslova 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-inndrivings-fordeling

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

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

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

Før felleskostnader som ikke blir betalt, ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov³.

5.2 Panteret

Laget har lovbestemt pantrett på beste mulige prioritert i andelen for krav om felleskostnader og andre krav som følger av lagsforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som svarer til to ganger folketrygdingens grunnbeløp på det tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført. Pantekravet foreldes to år etter at det skulle vært betalt, og dersom deknningen 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 andelseierne har flere andeler.

Styreleder og forretningsfører plikter å være tilstede på generalforsamlingen, med mindre det er åpenbart unødvendig eller det foreligger gyldig forfall. Hver andelseier kan ha med seg et ekstra husstandsmedlem, som sammen med styremedlemmer og leiere av bolig, har rett til å være tilstede på generalforsamlingen og rett til å uttale seg.

6.3 Fullmektiger og rådgiver

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

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

6.4 Habilitet

Ingen kan selv eller ved fullmektig delta i avstemning på generalforsamling om avtale overfor seg selv eller nærstående eller i saker om siffert 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 borettslagslova §§ 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 vedtektenes 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.

³ Per vedtaksdå er det lov av 17.12.1976 nr. 100

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

6.6 Sakar som skal behandles på ordinær generalforsamling

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
- Valg av styremedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll

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

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

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

6.8 Styremedlemmer

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

6.9 Styrets oppgaver og myndighet

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

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

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

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

- ombygging, påbygging eller andre endringer av bygning eller grunn som etter forholdene i laget går utover vanlig forvaltning eller vedlikehold,
- øke antallet andeler eller knytte andeler til boliger som tidligere har vært tenkt brukt til utleie,

- salg eller kjøp av fast eiendom,
- ta opp lån som sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
- andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går utover vanlig forvaltning
- tiltak som ellers går ut over vanlig forvaltning når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

6.10 Habilitet

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

6.11 Forretningsfører

Laget skal ha en forretningsfører med mindre annet er fastsatt i vedtektene. Styret inngår avtaler om forretningsførelse. 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 andelseiers bekostning. Styret eller forretningsfører skal ikke etterkomme noe vedtak av generalforsamlingen dersom vedtaket strider mot lov eller vedtekter.

7 Oppussing/ombygging

7.1 Varsel til naboer i oppgangen

Større oppussingsprosjekter samt utbygging skal skriftlig varsles til samtlige beboere i oppgangen, evt også tilstøtende leiligheter i nabooppganger, basert på godkjente skisser.

7.2 Våtrom

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

7.3 Sammenslåing av leiligheter

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

Ved sammenslåing av leiligheter gjelder følgende:

- a) Når to leiligheter slås sammen opphører leilighetsnummeret på den ene leiligheten. Som en konsekvens av dette er det ikke mulig å oppløse en sammenslåing på et senere tidspunkt.
- b) Ansvar for forpliktelser som for eksempel trappevask dobles på sammenslåtte leiligheter.
- c) En av dørene fra oppgangen inn til leiligheten skal stenges, men døren kan ikke fjernes av hensyn til helhetssikkerhet i oppgangen.
- d) Det svares full husleie for de sammenslåtte leilighetene.

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

7.4 Ildsted

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

7.5 Sverlig om brannsikringsarbeider

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

8 Utbygging av kjeller og loft

8.1 Prinsipper

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

Laget har i generalforsamling 25.04.02 vedtatt prinsippregninger for utbygginger og retningslinjer for saksbehandling og bygningsmessige rammer.

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

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

8.2 Utbyggingareale - bodløsning

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

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

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

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

8.3 Ansvar for mangler ved det utbygde areal

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

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

8.4 Bunnledninger i kjellerareal

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

8.5 Sikringskap

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

8.6 Styrets godkjenning av byggesøknaden

Utbygger skal søke styret og godkjenning av skisser. Søknaden skal være ledsaget av uttalelse fra andelseierne i samme oppgang. Styret vurderer søknaden og gir en anbefaling til generalforsamlingen. Ved vurderingen skal styret blant annet vektlegge hvorvidt et kvalifisert flertall

(2/3) av andelseierne i oppgangen er positive til en utbygging, samt hvorvidt det i skissene er tatt tilstrekkelig hensyn til fellesarealer

8.7 Generalforsamlingens vedtak

Generalforsamlingen vedtar hvorvidt borettslaget godkjenner salg av areal til utbygger.

8.8 Vedtakets gyldighet

Utbygger skal innen seks måneder etter vedtak i generalforsamlingen søke Plan- og bygningssetaten om godkjenning av byggesøknaden. I de tilfeller hvor nevnte frist ikke blir

overholdt, kan utbygger søke styret om utsettelse. Vedtaket er maksimalt gyldig i 24 måneder.

8.9 Kontrakt

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

8.10 Kjøpesum og fellesutgifter

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

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

8.11 Andre kostnader

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

9 Diverse

9.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel

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

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

9.3 Revisjon

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

9.4 Endring av vedtekter

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

Festekontrakt

§ 1.

Arealet.

Oslo kommune som grunneier bortfester med dette til

....., boplass:,

en del av eiendommen

Denne har fått, Målebrev, datert, og er, inglyst

vedlagt kommunens eksemplar av festekontrakten. Arealet bortfestes i den stand det er i på overtagelsesdagen. Kommunen har ikke noe ansvar for skjulte feil.

§ 2.

Festetiden.

Festetiden skal være, år og regnes fra, Arealet stilles til festereis rådighet når endelig vedtak foreligger og kontrakten er undertegnet, jfr. § 15.

§ 3.

Festeavgiften – størrelse og sideretnet.

I festeavgift betaler festeren årlig kr., beregnet etter, pst. av grunnprisen kr., pr. m²

.....

Avgiften betales etterskuddsvis til leiegårdsbetyreren med en halvpart hver 1/5. og 1/11 og første gang 1/5-1952.

Festeavgiften skal kunne reguleres, men ikke oftere enn tillatt etter de til enhver tid gjeldende prisforskrifter og i intet tilfelle oftere enn med minst 10 års mellomrom. Ved reguleringen omregnes festeavgiften etter den grunnverdi arealet har på omregningstiden og den rentefot som fines rimelig etter vanlig retning på denne tid.

Blir partene ikke enige om den nye avgift, skal den fastsettes ved skjønn av en voldgiftsrett med 3 medlemmer, hvorav en oppnevnes av formannskapet, en av festeren og en (formannen) av byfogden i Oslo.

Skjømmet er endelig og bindende for begge parter og uligfettene deles likt mellom dem. Retten fastsetter en passende godtgjørelse til sine medlemmer.

Dersom det etter bygningssloven blir forlangt ytterligere gateopparbeidelse blir festeavgiften å fornye med et beløp som svarer til renter av den etter bygningssloven re-

parterbare del av kommunens utgifter til opparbeidelse og grunnerverv. En nyter den rentefot som ligger til grunn for beregning av festeavgiften.
Grunneieren forbeholder seg til sikkerhet for festeavgiften 1ste prioritets ~~gjeld~~ bygningen for inntil 1 — ett — års forfallet og fremtidig festeavgift.

§ 4.
Skatter m. v.

Festerne bærer alle skatter og avgifter og alle andre forpliktelser som påligger eller måtte bli pålagt grunneieren, dog ikke utgifter til gatareparasjon og grunnerverv som etter § 3 alene skal forentes. Han utreder foruten formossig eiendomsskatt av bygninger tillike et beløp som svarer til eiendomsskatt av grunnen om denne hadde vært i festerens eie. Det sistnevnte beløp har første prioritets panterrett på samme måte som festeavgiften.

§ 5.
Byggearbeidet.

Festetomten skal av festeren nyttes til oppførelse av

.....
Tegninger og beskrivelse må foruten av de alminnelige byggningsmyndigheter også godkjennes av boligrådet.

Festeren er forpliktet til å sette byggearbeidet i gang innen måneder etterat endelig vedtak foreligger og tegningene er godkjent i samsvar med denne paragraf. Han forpliktet seg til å ha fullført arbeidet innen måneder etter at det er satt i gang. For begge frister gjelder forbehold for force majeure. Opplyser ikke festeren sine forpliktelser etter denne paragraf, kan kommunen heve festeavtalen og gå fram etter reglene i § 11, annet ledd.

§ 6.
Hægen.

Innen ett år etter innflyttingen skal det areal som er bestemt til hage være fullt opparbeidet. Hvis dette ikke er gjort, kan kommunen la arbeidet utføre på festerens bekostning. I de tilfelle hvor veien ikke opparbeides i full regulert bredde, vedlikeholdes arealet mellom reguleringslinjen og opparbeidet vei langs tomten av festeren. Beplantning som hindrer utsikt er ikke tillatt. Kommunen har rett til uten erstatning å foresta allubepantning på tomten innenfor grensen mot offentlig vei, hvis arealet er bortfestet til boligselskaper og industri. Kommunen har dessuten rett til å bryte sne inn på arealet, men kommunen er ansvarlig for skade som måtte påføres gjelder ved brøytingen.

§ 7.
Vedlikehold, gjelder.

Festeren pliktet å holde både bygningene og den ubebygde grunn i ordentlig stand og er for så vidt underkaster det ettersyn som kommunen måtte la foreta. Blir vedlikeholdet forsumt, kan kommunen la det utføre på festerens bekostning. Festeren pliktet å sette opp og vedlikeholde gjelder mot gater og offentlige plasser (parker) i samsvar med byggningsmyndighetenes bestemmelser. Gjelder tilfates dog ikke oppsatt uten etter veivesenets bestemmelse. Delsgjelder skal være ensartet. — Festeren pliktet å refundere sin nabo halvparten av de utgifter denne har hatt til gjerde. **Tillegg til § 7 se vedheftede tillegg.**

§ 8.
Forsikring.

Festeren pliktet å holde alle bygninger fullverdig forsikret i Norges Brannkasse eller i et annet forsikringselskap som kommunen godkjenner. I tilfelle av brann er festeren forpliktet til

snarest mulig å utbedre skaden eller oppføre ny bygning med samme formål som den brente. — Festeren skal forevise panterklaring fra selskapet.

§ 9.

Ledninger og adkomst over eiendommen

Festeren må finne seg i at kommunen på og over den ubebygde del av tomten sørger for adkomst og lar utføre ledningsarbeider med vedlikehold som er nødvendig for bruk eller bebyggelse av andre tomter. Festeren må ikke utføre anlegg som hindrer eller unødigg vanskeliggjør tilsyn og reparasjon av de nevnte arbeider. For mulig ulempe og skade som volder ved foranvendte arbeider, tilkommer festeren godtgjørelse, der i mangel av enighet fastsettes av voldgiftsrett der oppnevnes og treffer sin avgjørelse på den måte som er nevnt i § 3.

Festeren pliktet å erstatte skade som volder på annenmanns tomt ved at kommunen utfører slike arbeider på denne til fordel for festeren. — Kommunen skal ha ubehindret adgang til tomten ved besiktigelse, takstør over eiendommen o. l.

§ 10.

Fremleie og fremlån m. v.

Bortleie eller fremleie av det festede område eller bygninger, er ikke tillatt uten kommunens samtykke. Det samme gjelder for bortlån eller fremlån. Festeren har rett til å pantsette festeretten sammen med de bygninger som er ført opp på tomten.

§ 11.

Misligholdelse.

Betales ikke festeavgiften eller det beløp som er nevnt i § 4 annet punktum, i rett tid, er kommunen berettiget til for sitt krav uten søksmål å sette festeretten og de bygninger festeren har oppført til tvangsauksjon. Det samme gjelder kommunens krav for vedlikeholdsarbeide ifølge § 7, annet punktum.

Dersom festeren vesentlig misligholder sine forpliktelser etter denne kontrakt, kan kommunen heve festekontrakten og overta bebyggelsen etter takst av voldgiftsretten, jfr. § 3, på grunnlag av den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd.

Før det blir tatt skritt til inndrivelse ved tvangsauksjon (første ledd) eller heving (annet ledd), skal kommunen i rekommandert brev varsle parthaverne etter grunnboken. Disse kan avverge tvangsauksjon eller heving ved innen 1 måned etter at varsel er gitt å innbetale skyldig festeavgitt med påløpne omkostninger og renter fra forfall, eller innen samme tid å gi erklæring om at de vil oppfylle de andre plikter som er misligholdt av festeren innen en frist som nærmere blir fastsatt av kommunen.

§ 12.

Formyelse av festet, innløsning av bygningene m. v.

Kommunen skal innen ett år for festetidens utløp gi festeren underretning om den på ny aktør å bortfeste tomten. I så tilfelle er den tidligere fester fortrinnsvis berettiget til å fornye festet og kommunen berettiget til å fastsette avgiften på grunnlag av tomten daværende verdi og den rentefot som finnes rimelig etter vanlig rentenivå på denne tid og i samsvar med prisforskrifter som da måtte gjelde. Blir partene ikke enige om avgiften fastsettes den på det grunnlag som her er nevnt, ved skjønn som nevnt i § 3.

Når festet utløper skal festeren stille grunnen til kommunens rådighet i ryddiggjort stand, men kommunen skal ha rett til å overta bygningene etter den verdi bygningene har på denne tid. Ved verdsetelsen av bygningene skal det tas hensyn til disses alder og den stand de er i, men ikke til tomten og dens beliggenhet. Dersom partene ikke er enige om ansettelsen av bygningenes verdi blir verdien å fastsette på det grunnlag som her er nevnt ved skjønn etter § 3. Kommunen kan avgjøre om bygningene overtas etter at verdien er fastsatt.

Billegg til festekontrakt vedkommende Barneveien 12B.

De bortfestede arealer omfatter følgende matr. nr.:

Barneveien 12B, matr. nr. 20 og 24.
Barneveien 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og 43.

Billegg til § 7:

"Etter annen staving (§ 11) skytes inn:
"Denne bestemmelse gjelder også avtaksretts tilknytning til
veiens samt de opparbeidede veier som kommunen ikke har overtatt
til vedlikehold. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen
men fullt ansvar. For de veier som er besluttet overtatt har kommunen
hvor overvaan fra stikkrenner eller veiens område forøvrig ikke
ledes bort gjennom offentlig klinker kan vannet gås fritt avlag
fra veiens område."

I henhold til bystyrets vedtak av 19/4-51 vikes prioritet
med innvil 1-ett års forfall og framtidig festbevilgning til
fordel for 1. og 2. prioriterte pantobligasjoner på henholdsvis
kr. 643.200,- og kr. 354.400,-, begge til den Norske Creditbank.

BOLIGRÅDMANNEN

[Signature]

Oslo Leiegårder

[Signature]

[Signature]

§ 13.

Fortjepsrett.

Ønsker en fester eller hans bo å overdra sin festrett og de bygninger som står på det festede område til andre enn ektefelle, foreldre, etterkommere i rett nedstigende linje eller søsken, har kommunen fortjepsrett. I mangel av enighet om prisen blir den å fastsette ved skjønn som nevnt i § 3, etter den verdi bebyggelsen har når den blir stående på eiendommen, jfr. § 12, siste ledd. Etter at prisen er fastsat, treffer kommunen bestemmelse om den vil overta. Andre overdragsbeholdninger nevnt i 1. punktum skal godkjennes av kommunen.

§ 14.

Omkostninger.

Festeren bærer alle utgifter til måling av arealet og til stemping og tinglysning av festekontrakt og målebrev, og til dekning herav deponerer han kr. ved festekontraktens underskrift.

§ 15.

Kraftretten.

Festekontrakten underregnes og treer i kraft når endelig vedtak foreligger. Festeforholdet er dog betinget av at prisen godkjennes av prismyndighetene og av at festeren eventuelt får konsesjon. Oppnåes ikke dette, faller tomtens tilbake til kommunen uten vederlag til noen av partene.

§ 16.

Voldgiftsrett.

Twist på grunnlag av denne kontrakt avgjøres av en voldgiftsrett oppnevnt etter reglene i § 3. Voldgiftsretten avgjør også hvorledes omkostningene skal fordeles mellom partene. Den som avgjørelsen i alle vesentlige punkter går i mot, skal bære alle omkostninger. Denne kontrakt er utferdiget i 2 - to - eksemplarer hvorav festeren og kommunen hver beholder ett.

Oslo den 31 oktober 1951.

Oslo Leiegårder

[Signature]

BOLIGRÅDMANNEN

[Signature]

For Oslo kommune:

[Signature]

Eiendoms- og byfornyelsesetaten



Bjelsen Borettslag
Postboks 4301 Nydalen
0402 OSLO

Deres ref.: Vår ref.: Dato: 05.01.2022
Ref. 03 22/526

Saksbehandler:
Anita Bliksvær

Regulering av festeavgift for boligtomt

Saken gjelder festeforhold mellom Bjelsen Borettslag og Oslo kommune
Vi viser til vårt brev datert 15. november 2017 vedrørende fortlengelse av festeforholdet og om regulering av festeavgiften hvert 10. år.

Festeforholdet ble forlengt fra 1. november 2021. Festeavgiften for gnr./bnr. 222/32 mfl. er regulert fra samme dag.

Festeavgift fra 1. november 2021

Festeavgiften, kr 108 976, er oppregulert med 26,4 % fra 1. november 2021. Denne prosenten tilsvarende konsumprisindeksens økning i perioden fra desember 2011 til november 2021. Den nye årlige festeavgiften blir dermed kr 137 796.

Faktura for differansen mellom gammel og ny festeavgift for perioden 1. november - 31. desember 2021, kr 4 803, vil bli ettersendt.

Med vennlig hilsen

Atle Røiom
seksjonsleder

Anita Bliksvær
fagkonsulent

[Dette dokumentet er godkjent elektronisk.](#)

Kopit til:

➔ Eiendoms- og byfornyelsesetaten
Oslo kommune

Besøksadresse:
Christian Krohgs gate 16
Postadresse:
Postboks 491 Sentrum, 0105 Oslo

Telefon: +47 21 80 21 80
postmerid@byfno.oslo.kommune.no
Org.nr.: 874 780 782
www.byfno.oslo.kommune.no

Dagbokført som nr. 3070 den 7/11 - 1951 ved Oslo byskriverembete, vestre distrikt ført inn i frb. 26 som vedk. Bergensst. 18, 18 b, 20 og 24, Stavangergt. 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41 og 43, Avskrift i 9 - A

Tinglyste bestelser vil på forlangende bli emmerket mot lovbestemt gebyr kr. 2,- for tinglysningen betalt kr. 51,- + kr. 440,-.

-angergen (s)

Skattetaksten for omskående eiendommer utgjør kr. 927.000,-
Fragår for verdien av festet grunn 78.045,-
kr. 849.955,-

Oslo, den 29. mars 1952.

k/S Oslo Leiegårder

Aaare Aril (s)

Nærværende feste kontrakt transporteres med rettigheter og forpliktelser til Bjelsen Boliglag.

Det betales ikke godtgjørelse for overdragelsen.

Oslo, den 28. desember 1954.
Boligrådsmannen,

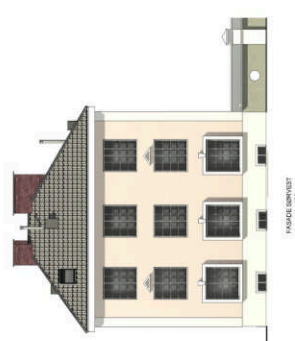
Som ny fester:
Bjelsen Boliglag

Anne O. Larsen
Therese Cuij. Colten

Som eldre fester.
Oslo Leiegårder

Aril Aaare
E. Antonsen

[Signature]
[Signature]



PASADE SØRVEST
1:100

AMULETU																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Nr.</td> <td style="width: 20%;">12345678</td> <td style="width: 20%;">Til</td> <td style="width: 20%;">1234</td> <td style="width: 20%;">Bl.</td> <td style="width: 20%;">1234</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Nævningsnr.</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 12345678 <input checked="" type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 </td> </tr> </table>	Nr.	12345678	Til	1234	Bl.	1234	Nævningsnr.						<input type="checkbox"/> 12345678 <input checked="" type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678						<p style="font-size: small;">Nævn. Nr. 12345678 Adresse Søstregade 2B 0270 Oslo Omr. 222 821172</p> <p style="font-size: x-small;">Mål 1:100 (1:100)</p>
Nr.	12345678	Til	1234	Bl.	1234														
Nævningsnr.																			
<input type="checkbox"/> 12345678 <input checked="" type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678																			
Tilstand	4.5	Tilstandsrapport	15.05.2024	Dokumentnr.	100														
PASADE SØRVEST																			
Illustration																			
A. 2024.01.04																			

Entrepreneur må forbeholdes muligheder for ændringer i projektering for afleverelse.

ALLE ANVÆLDER OG MÅLER MALT TIL BRUGSRETSVERK



AMULETU																			
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">Nr.</td> <td style="width: 20%;">12345678</td> <td style="width: 20%;">Til</td> <td style="width: 20%;">1234</td> <td style="width: 20%;">Bl.</td> <td style="width: 20%;">1234</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;">Nævningsnr.</td> </tr> <tr> <td colspan="6" style="text-align: center;"> <input type="checkbox"/> 12345678 <input checked="" type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 </td> </tr> </table>	Nr.	12345678	Til	1234	Bl.	1234	Nævningsnr.						<input type="checkbox"/> 12345678 <input checked="" type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678						<p style="font-size: small;">Nævn. Nr. 12345678 Adresse Søstregade 2B 0270 Oslo Omr. 222 821172</p> <p style="font-size: x-small;">Mål 1:100 (1:100)</p>
Nr.	12345678	Til	1234	Bl.	1234														
Nævningsnr.																			
<input type="checkbox"/> 12345678 <input checked="" type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678 <input type="checkbox"/> 12345678																			
Tilstand	3.5	Tilstandsrapport	15.05.2024	Dokumentnr.	100														
ILLUSTRATION																			
Illustration																			
A. 2024.02.05																			

Nabovarsel

Nabovarsel etter plan- og bygningsloven §21-3.

Du har som nabo rett til å komme med merknader til byggeplanene innen 14 dager fra nabovarslet er sendt. Vi som er ansvarlige for byggeprosjektet, skal sende eventuelle merknader, med våre kommentarer til hver merknad, til kommunen sammen med byggesøknaden. Vi kan også velge å endre byggeprosjektet, og varsle alle naboer på nytt.

Her skal vi bygge, rive eller endre

Adresse: Stavangergata 29, 0467 Oslo

Kommune: OSLO

Gårdsnr.: 222 Bruksnr.: 172 Festenr.: 0 Seksjonsnr.: 0

Vi varsler herved om

Tiltakstype: Endring av bygg - utvendig - Fasadene
Tiltaksformål: Bolig

Beskrivelse av hva nabovarslet gjelder

På vegne av tiltakshaver Arne Reiegg Mykledstad varsles dere herved om tiltak ved montering av nytt takvindu i takplan mot sørvest i Stavangergata 29 i henhold til vedlagte tegninger og situasjonsplan.

Plan(er) som gjelder for eiendommen

Type plan: Arealdel av kommuneplan
Navn på plan: Kommuneplan 2015

Spørsmål om innholdet i nabovarslet kan rettes til

Kontaktperson: Prosjektkontroll Sør AS, Sigbjørn Netland
E-post: sigbjorn@prokas.no
Telefon: 41540572 / 41540572

Merknader til byggeplanene sendes til

Merknader til byggeplanene kan leveres via Altinn eller sendes til søker.

Søker: Prosjektkontroll Sør AS
Organisasjonsnummer: 914336147
Telefon: 41540572 / 41540572
E-post: sigbjorn@prokas.no
Postadresse: Elvevegen 21, 4480 KVINESDAL

Nabovarslet er signert av

SIGBJØRN HERSVIK NETLAND på vegne av PROSJEKTKONTROLL SØR AS

Dette dokumentet er signert elektronisk og arkivert i Altinn.



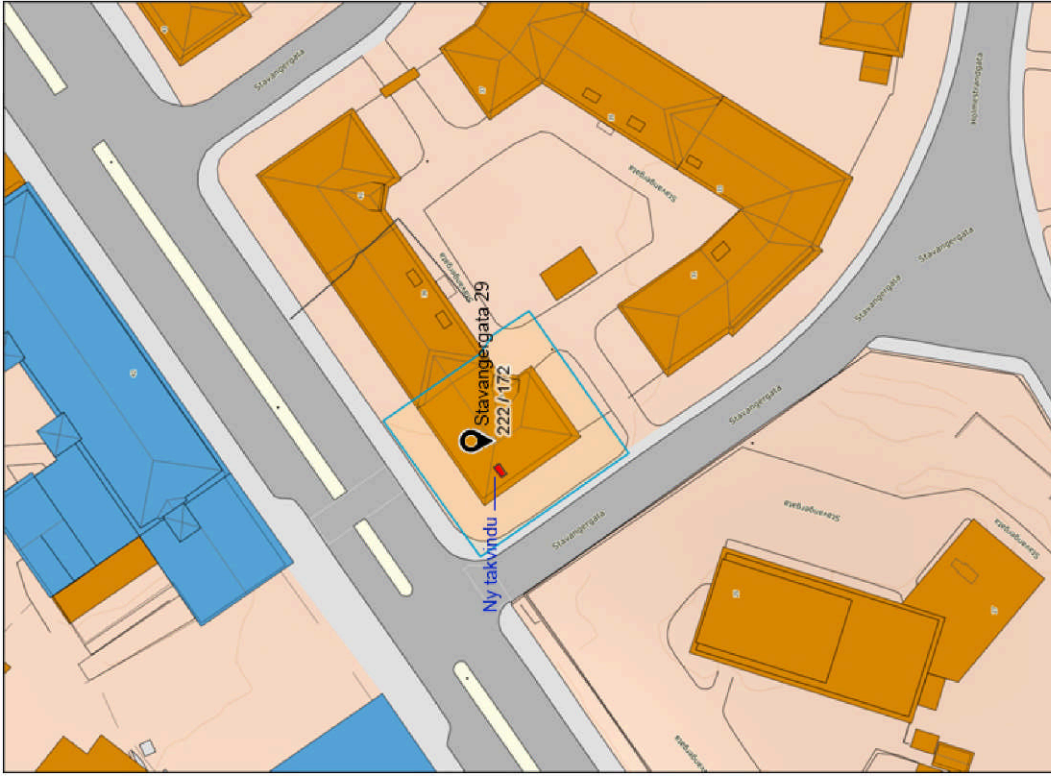
07.02.2024 09:14:09 AR598940407

07.02.2024 09:14:09 AR598940407

07.02.2024 09:14:09 AR598940407

Flåveilegg:

- SITUASJONKART - Stavangergata 29, Oslo.pdf
- FASADE SØRVEST - Arne Reiesegg Myklestad Stavangergata 29, 0467 Oslo.pdf
- ILLUSTRASJON - Arne Reiesegg Myklestad Stavangergata 29, 0467 Oslo.pdf
- TAK PLAN - Arne Reiesegg Myklestad Stavangergata 29, 0467 Oslo.pdf



Senterposisjon: 263092,26, 6652668,24
Koordinatsystem: EPSG:25833
Utskriftsdato: 11.01.2024



914
 1723
 9/14

**Armedelse
 og bygning**

Expeditions-Dokument

angaaende *naaingslois*
 paa Matr.-No. *120 Kirkebo Gade, Bygn. 3*
 Indløst den *15 aug. 1923*

Altsåret

Oversendes Hr. Opmaalingsschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No.

Grundlovs og Nabofohold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, på-

hørende Servitutter m. V. samt Afgivelse af de i § 35 omhandlede Bestemmelser, cf. § 14, samt Vand- og Kloak-

væsnet, til Afgivelsen af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.


Kridtland den *17/8 23.*

7. Skovm.

*Tilbageleveres Hr. Bygning-
 chefen. Takken kan efter
 konferencen med arkitekt Jensen
 hen belysningslois, ligesom i paasende ar-
 my bygning plan for stribet. Denne er
 nu færdig. Der kan anvendes bygning
 i bygning i denne.*

Kia G. 23 Nyeboen





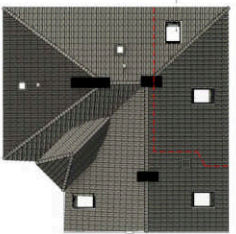

ARCTERY
 ARKITEKTER
 1000 København N
 Nørrebro

Bygning

Navn: *Arktery*
 Adresse: *Strømgade 20*
 Omr: *220*
 1923

TAK PLAN

1:100



Skæperne må først kontrolleres for subordprojektering for afvikle.

ALLE AREALER OG MÅL ER MÅLT TIL BRUNDSOVERK



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Gunnar F. Andersen AS ARK.
Uranienborg Terrasse 13B
0351 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 200302886-27 Sakshen: Katja Beer
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 06 OKT. 2005
Arkivkode: 531

Byggeplass: STAVANGERGATA 39 Eiendom: 222/177/0/0
Tilakshaver: Lisbeth Sneve Vikør Adresse: Stavangergata 39, 0467 OSLO
Søker: Ing. Finn Tveit Adresse: Saudagata 14, 3716 SKIEN
Tilakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tilakssart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - STAVANGERGATA 39

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Bolgig åpen by

Inger Jul Hansen
Inger Jul Hansen
for avdelingsleder

Katja Beer
Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Lisbeth Sneve Vikør, Stavangergata 39, 0467, OSLO



Plan- og bygningsetaten
Bolgig åpen by
Internet:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Teleaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbc.oslo.kommune.no

Besøksgr
6003 05 38920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

Christina Sandhaug
Stavangergata 39
0467 OSLO

Deres ref: Vår ref (saknr): 200302886-26 Sakshen: Katja Beer
Oppgis alltid ved henvendelse

Dato: 14 SEPT. 2005
Arkivkode: 531

Byggeplass: STAVANGERGATA 39 Eiendom: 222/177/0/0
Tilakshaver: Lisbeth Sneve Vikør Adresse: Stavangergata 39, 0467 OSLO
Søker: Ing. Finn Tveit Adresse: Saudagata 14, 3716 SKIEN
Tilakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tilakssart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - STAVANGERGATA 39

Jfr. Plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Åpen by team 1

Inger Jul Hansen
Inger Jul Hansen
for avdelingsleder

Katja Beer
Katja Beer
saksbehandler

Kopi til: Christina Sandhaug, Stavangergata 39, 0467 Oslo



Plan- og bygningsetaten
Åpen by team 1
Internet:
www.pbc.oslo.kommune.no

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

Telefon: 23 49 10 00
Teleaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbc.oslo.kommune.no

Besøksgr
6003 05 38920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- RøReguleringsHøyde
- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolei m.uth. anlegg
- 149 - Offentlig allmennyttig
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolenhage
- 310 - Offentlig kjørstøpveigrunn
- 311 - Annen veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 330 - Parkeringsutforsperring
- 613 - Parallele inndestrøk
- 1400 - Idrettsanlegg
- 1430 - Idrettsstadion
- 1800 - Kombineret bebyggelse og anleggstomal
- 1801 - Bolei/forretning
- 2011 - Kjørevæg
- 2012 - Fortau
- 660 - Specialområde bevaring bolig
- 664 - Specialområde bevaring blanded
- 669 - Specialområde bevaring offentlig allmennyttig
- RøBevaringGrense
- RøBestemmelseOmråde
- RøBestemmelseGrense
- RøAngittHensynSone
- RøAngittHensynGrense
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annen veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Fornalingsrenning
- 925 - Gesimsline
- 930 - Reguleringssone
- 964 - Regulert u-gradgrense
- Fornalingsgrense
- Fornalingsplan
- Piangrense (gammel lov)
- Piangrense (ny lov)



Reguleringskart

— Kartutsnittet gjelder verdivurdiv 2 (Ovs. på bakkenivå).
 — Gjeldende kommuneplaner: KDP-17
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.

Se tegnforklaring på egen ark.

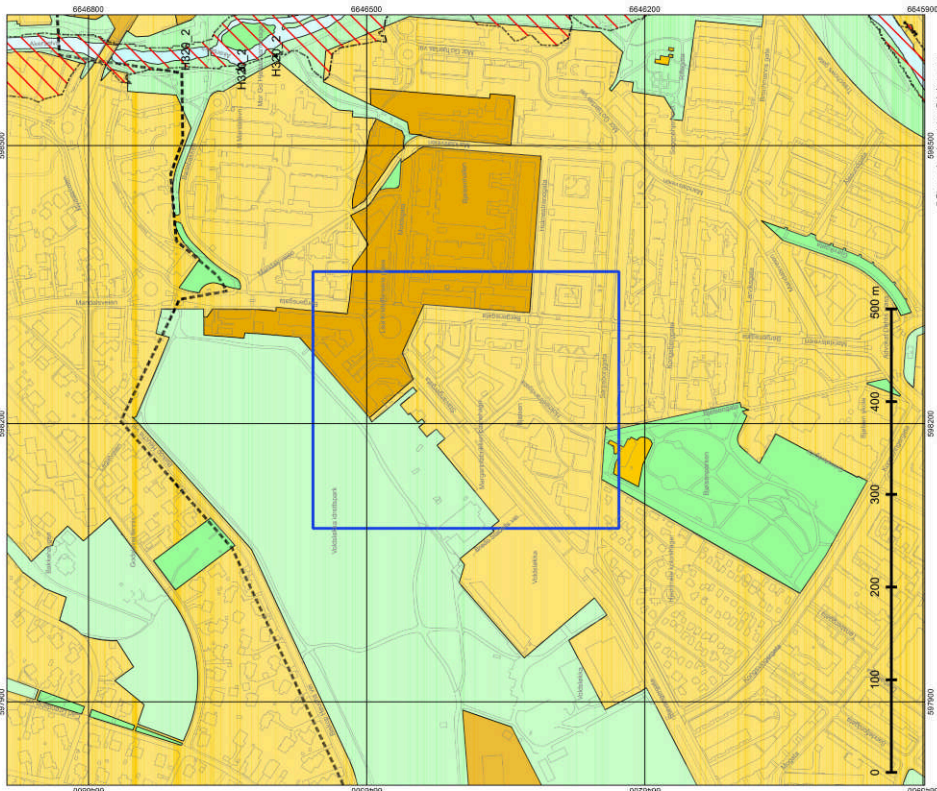
Reguleringskart
 — Kartutsnittet gjelder verdivurdiv 2 (Ovs. på bakkenivå).
 — Gjeldende kommuneplaner: KDP-17
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.
 — Kartet er sammenfallende med gjeldende kommuneregulering.

Stadionet i Oslo ligger med Ovs. lokal som hovedkvarter. Ved prosjektering legges 12 cm til denne høyden.

© Plan- og bygningsdepartementet, Oslo kommune

Dato: 22.03.2024
 Bruker: FNE
 Skala: 1:1000
 Eksamensnr. 1m
 Kartsystem: EUREF89 / UTM sone 32
 Prosjekt: STANGERGATA 39
 Høydereferanse: STANGERGATA 39
 Reguleringsplan: Se reg. best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalnummer: A3

ForID: 126392/8642493
 Adresse: STANGERGATA 39
 Kommentar: Corridor: 222177



© Plan- og bygningsplan, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015-2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utløst tv-Planlagt 1.2 Annelunde og Planlagt 2.2 Høyvassonen. For øvrige juridisk bindende kart, se Planmønstre - <https://oz2.zoo.oslo.kommune.no/kart7/moek/kommuneplan>

Bla ramma eller utløst for de øvrige plottene.

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

Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved mønstret.

Se legioforklaring på eget ark.

Oslo

Dato: 22.03.2024
 Bruker: FNE 1000
 Eksekkusjon: In
 Kartsystem: EUREF89 - UTM zone 32
 Høydereferanse: -
 Reguleringsplan: Se reg.best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalnummer: A3

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM zone 32
 PunktID/Best nr.: 1263052/86827491
 Deres ref.: 41759 ANETBORV



© Plan- og bygningsplan, Oslo kommune

Naturangifeld

Opprinnelig angifelsplan for naturangifeld på planlagt reguleringsplanen ble vedtatt. Den nye sammenstilte bebyggelsesplan vil bli utarbeidet slik at det blir en konsekvent naturangifelsplan. Planens originale vedtak er tilgjengelig i Bakgrunnskart.

Oslo

Dato: 22.03.2024
 Bruker: FNE 1000
 Eksekkusjon: In
 Kartsystem: EUREF89 - UTM zone 32
 Høydereferanse: -
 Reguleringsplan: Se reg.best.
 Bakgrunnskart: NN2000
 Originalnummer: A3

Opprinnelig angifelsplan for naturangifeld på planlagt reguleringsplanen ble vedtatt. Den nye sammenstilte bebyggelsesplan vil bli utarbeidet slik at det blir en konsekvent naturangifelsplan. Planens originale vedtak er tilgjengelig i Bakgrunnskart.

Stavanger kommune
 - Kartet er sammensatt for Eimondsmønstret. Kan ikke brukes til byggesak.
 Fuglid/Best nr.: 1263052/86827491
 Adresse: STAVANGERGA. 39
 Deres ref.: 41759 ANETBORV

ComBnr: 222177
 Kommentar:



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Aneite Borvik
STAVANGERGATA 39

Dato: 22.03.2024
Saksbehandler: Automisert produksjon

Vår ref (Saksnr):

770552

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 177

Vi viser til bestilling av 20240322 for STAVANGERGATA 39.

GNR. 222 BNR. 177

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 13.06.1925.

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

450 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



Plan- og bygningsetaten

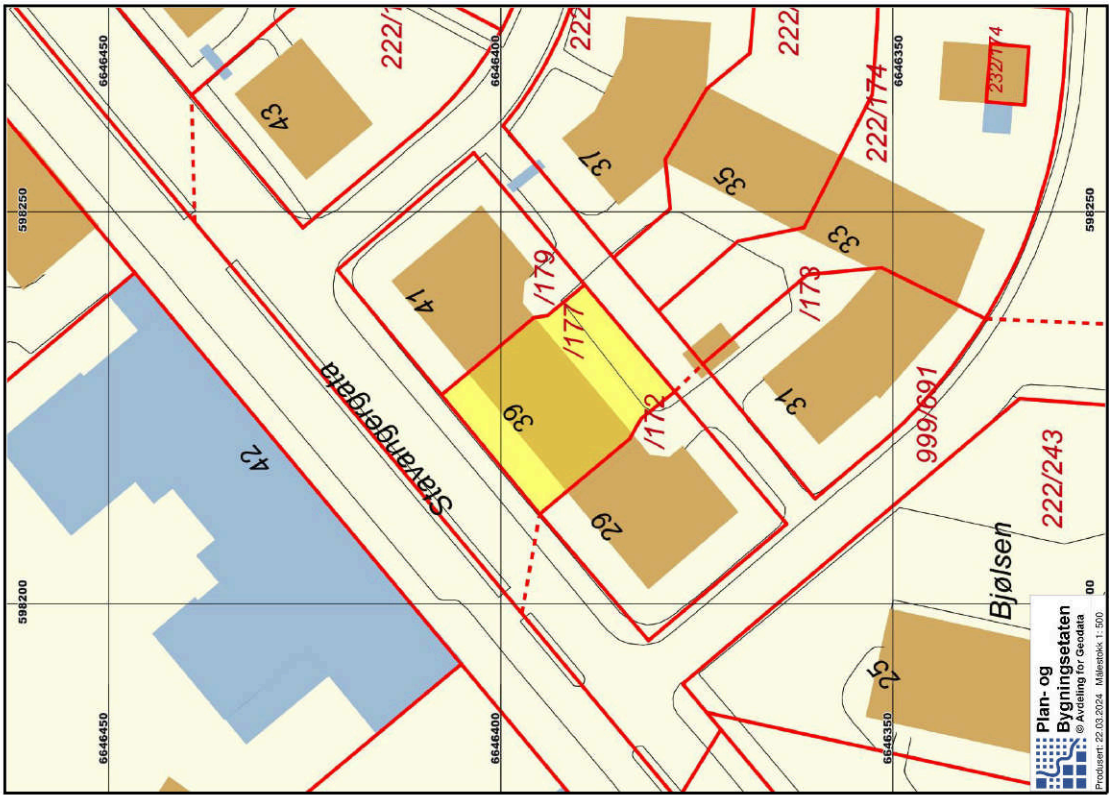
Boksadresse:
Byrå gate 1, 0157 Oslo
www.oslo.kommune.no

Registrert: 02.80
Organiseringen: 23.49
Tidspunkt: 23.49 10.01
E-post: post@oslo.kommune.no

Tegntforklaring - kommuneplan

- Ferieled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plan grense
- Sporveg (tunnel), fremtid
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtid
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Baneisrae (ikke juridisk)
- Fjordtinn (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetsone mark

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Barne, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grensstruktur, eksisterende
- Grensstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbyggelse, eksisterende
- Spredt boligbyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsoner
- Ferieled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Fritidsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- H570 - Bevaring kulturmiljø
- H810_1 - Båndlegging for regulering etter pbl.
- H810_2 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
- H820_1 - Omforming (kabling og heystemteknikker)
- H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
- H110 - Nedlagsfelt drikkevann
- H190 - Andre sikringssoner
- H310_1 - Kvikklere
- H320_1 - Stormflo
- H320_2 - Sveivsprang
- H320_2 - Elvefrem
- H390 - Deponi





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 eiedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antennene og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/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. AVTREKKSVENTILATORER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel 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.

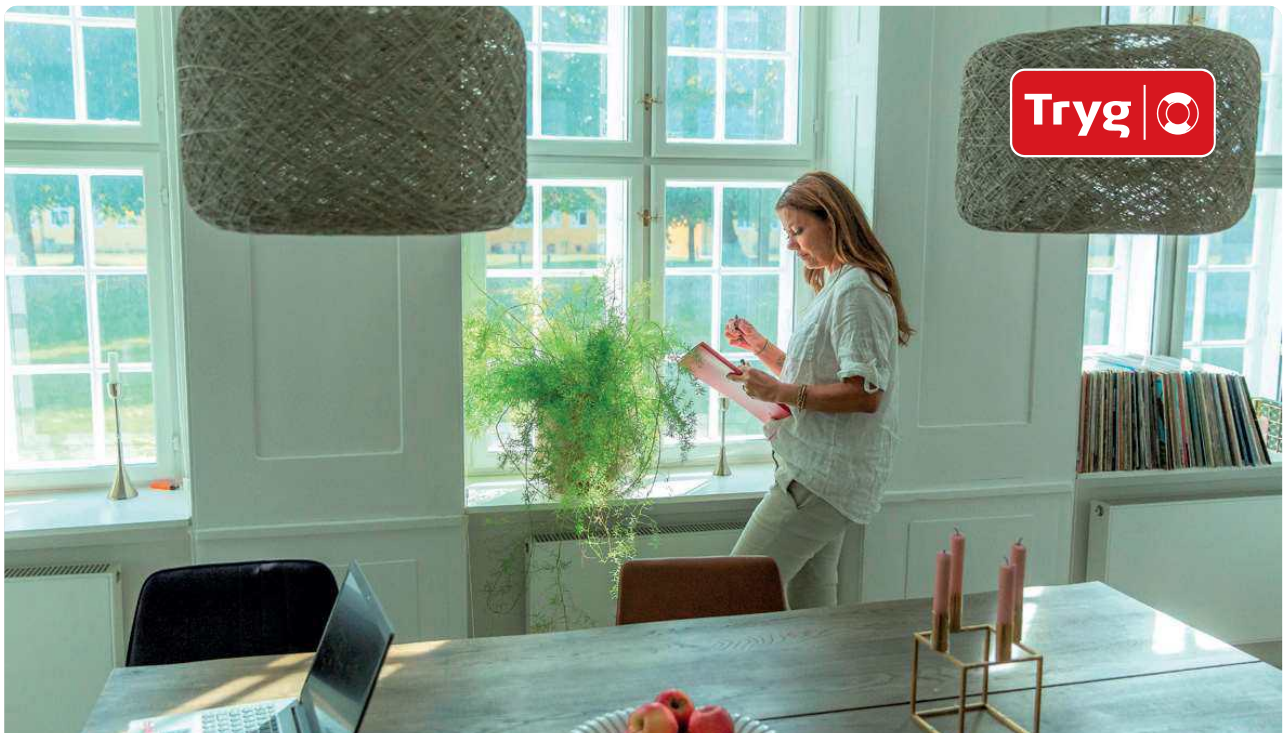
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgssopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettsvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes

Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider Tryg.no/meld-skade.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbruker ombudet, 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 ettetiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke

sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. 5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

BUDSKJEMA

Bud mottatt: / - kl: .

Oppdragsnr: 19240129

Adresse: Stavangergata 39, 0467 Oslo

Betegnelse: Gnr. 222, Bnr. 177, andelsnr. 91 i Bjølsen Borettslag, Oslo kommune.

Gis herved bud stort kr. skriver

Budet er bindende til dato / - kl: ønsket overtagelse:

Jeg bekrefter å ha lest salgsoppgave, tilstandsrapport og forbrukerinformasjon om budgivning.

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf lov av 3. juli 1992 nr. 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9.

BUDET GIS MED FØLGENDE FORUTSETNING:

Uten forbehold Annet

FINANSIERINGSPLAN - megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

Egenkapital Kr

Lån (bank og saksbehandler) Kr

Til sammen Kr

Egenkapital ved salg av egen bolig: Kontanter Annet

Budgiver er kjent med Partners sin orientering om budgivning som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når de er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg for budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler.

NAVN 1: PERSONNR:

NAVN 2: PERSONNR:

ADR: POSTNR/STED:

E-POST 1: MOBIL 1:

E-POST 2: MOBIL 2:

STED/DATO/KL: UNDERSKRIFT:

HUSK Å LEGGE VED GYLDIG LEGITIMASJON PÅ ALLE BUDGIVERE. (Bruk gjerne felt under)

Schala & Partners avd. Sagene Tlf: 21676665 ed@schalapartners.no

Salgsoppgaven er opprettet 29.03.2024 og utformet iht. Lov om eiendomsmegling av 29.06.2007. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger.

**SCHALA
& PARTNERS**

