

# Bjørn Stallares vei 15

Nabolaget Sinsen - vurdert av 267 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Studenter
- Etablerere



## Offentlig transport

Rosenhoff	3 min
Totalt 7 ulike linjer	
0.3 km	
Sinsenterrassen	4 min
Linje 17	
0.3 km	
Sinsen	10 min
Linje 4, 5	
0.8 km	
Grefsen stasjon	18 min
Linje RE30, R31	
1.3 km	
Oslo S	8 min
Totalt 24 ulike linjer	
2.9 km	

## Skoler

Sinsen skole (1-7 kl.)	5 min
628 elever, 31 klasser	
0.4 km	
Akademiet realfagsskole Oslo (7-10 kl.)	12 min
160 elever, 12 klasser	
0.8 km	
Lilleborg skole (1-7 kl.)	16 min
320 elever, 22 klasser	
1.2 km	
Frydenberg skole (8-10 kl.)	16 min
506 elever, 30 klasser	
1.2 km	
Wang Ung Oslo (8-10 kl.)	19 min
380 elever, 14 klasser	
1.4 km	
Foss videregående skole	23 min
600 elever, 20 klasser	
1.8 km	
Hersleb videregående skole	6 min



Opplevd trygghet  
Veldig trygt 74/100

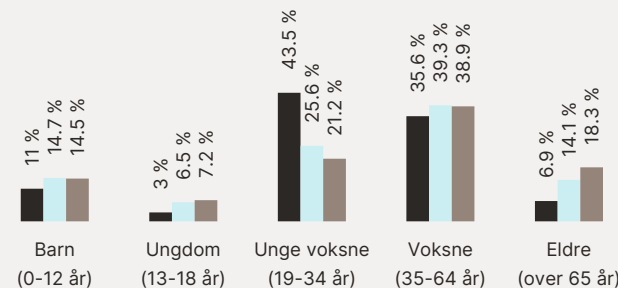


Kvalitet på skolene  
Bra 68/100



Naboskapet  
Høflige 56/100

## Aldersfordeling



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




## Barnehager


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


## Dagligvare


Kiwi Rosenhoff	2 min
Bunnpris Sinsen	3 min
Søndagsåpent	
0.3 km	

## Primære transportmidler









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

 Kollektivtilbud  
Veldig bra 95/100

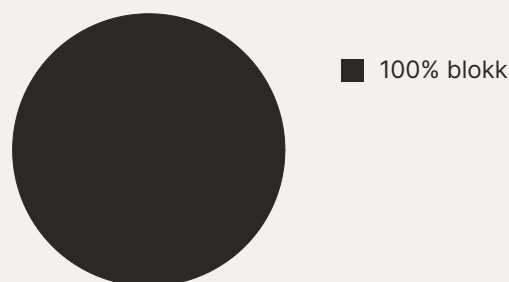
 Serveringstilbud  
Meget bra 86/100

 Aktivitetstilbud  
Meget bra 83/100

## Sport

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

## Boligmasse







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

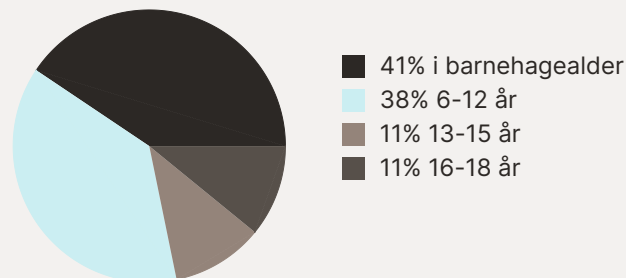
Sitat fra en lokalkjent



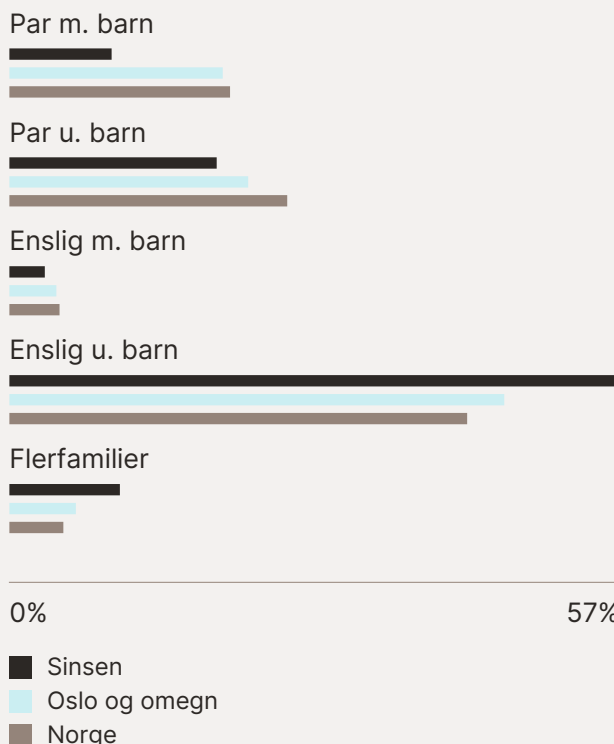
## Varer/Tjenester

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

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

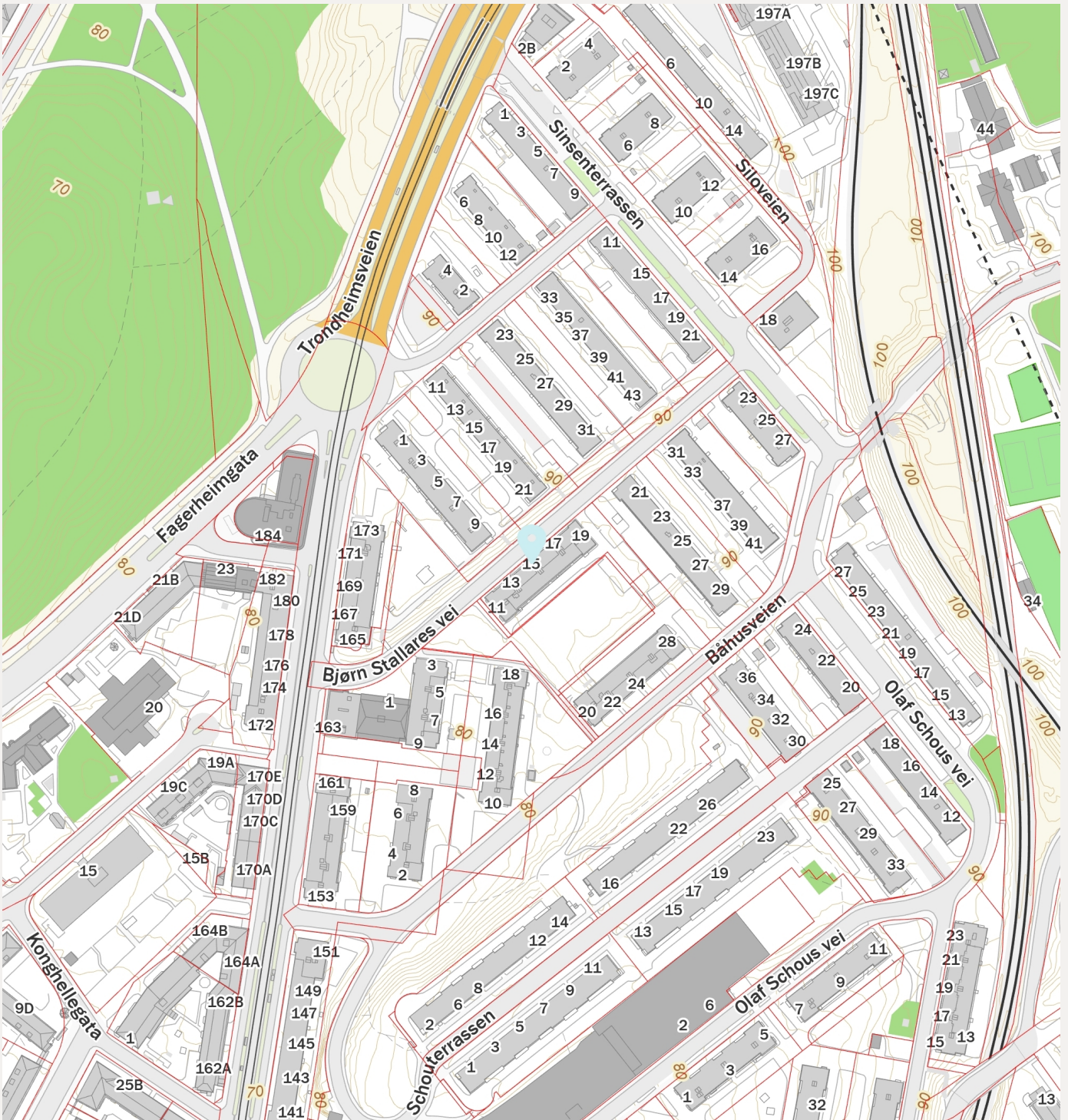


## Familiesammensetning



## Sivilstand

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



# Tilstandsrapport

 Leilighet

 Bjørn Stallares vei 15, 0574 OSLO

 OSLO kommune

 gnr. 83, bnr. 148

 Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 40 m<sup>2</sup> BRA-i: 38 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 10.10.2024

Rapportdato: 15.10.2024

Oppdragsnr.: 14158-2137

Referansenummer: HR2892

Autorisert foretak: OP Arnesen AS

Sertifisert Takstingeniør: Ole Peter Arnesen

Vår ref:



O P Arnesen AS

Takstmann MNTF og Bygningssakkyndig

Telefon. 950 70 070

[op@oparnesen.no](mailto:op@oparnesen.no)



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

## Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningsakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningsakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningsakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningsakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

## OP Arnesen AS

### Rapportansvarlig

Ole Peter Arnesen  
Uavhengig Takstingeniør  
op@oparnesen.no  
950 70 070



OP Arnesen AS  
Takstmann MNTF og Bygningsakkyndig  
Telefon: 950 70 070  
[op@oparnesen.no](mailto:op@oparnesen.no)

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



## Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



## Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



## Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

## Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

## Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

## Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

### BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsløre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

# Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

## Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygnings sakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

! TG 1

### TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

! TG 2

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

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

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

! TG 3

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

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

- TG IU

### IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

## Hva er et anslag på utbedringskostnad?

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

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



# Beskrivelse av eiendommen

Andelsleilighet med sentral og populær beliggenhet på Sinsen/Rosenhoff.

Overbygget balkong på 5 m<sup>2</sup> med fint utsyn.

Leiligheten ligger i 3. etasje og består av entrè, bad/wc, kjøkken, stue, omkleddingsrom og alkove.

I tillegg kommer kjellerbod på 2,1 m<sup>2</sup>.

Borettslaget gjennomfører i 2024 rehabilitering av felles avløpsrør under bygningen så vann og avløp var avstengt på befaringsdagen.

Det er i tillegg opplyst om blant annet følgende oppgraderinger i regi av Borettslaget:

- Nye balkonger i 2014.
- Nye vinduer og balkongdør i 2014.

Det ble gjennomført EI-tilsyn i 2020 og avvik er rettet.

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.  
Varmekabler på badet.  
Felles varmtvann.

Det er søkt med fuktindikator i benkeskap under vaskekum på kjøkken og på kritiske steder på bad. Det er ikke avdekket unormale verdier.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt omfatter eiers selvstendige vedlikeholdsansvar.  
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens vegger.

Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel, tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner.

For øvrig henvises det til de enkelte kontrollpunktene.

## Arealer

[Gå til side](#)

## Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

## Lovlighet

[Gå til side](#)

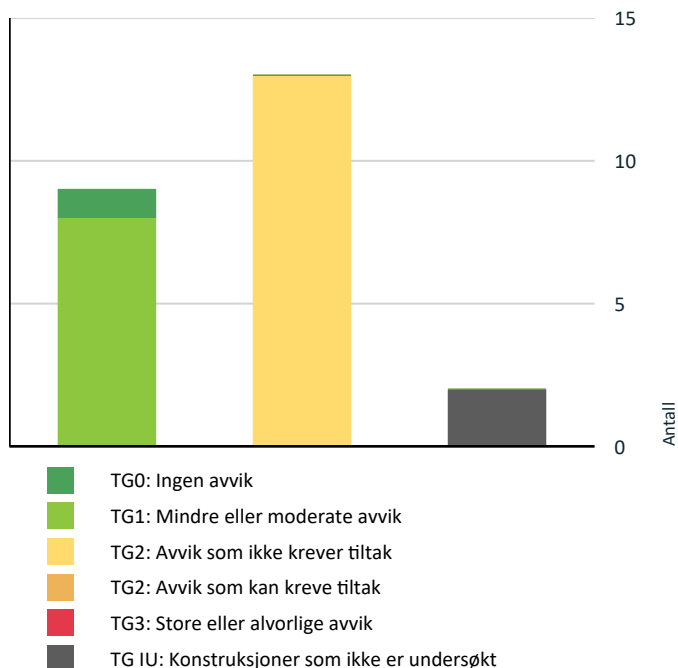
## Leilighet

- Det foreligger ikke tegninger
- Takstmannen har ikke innhentet tegninger.  
Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som omkleddingsrom.



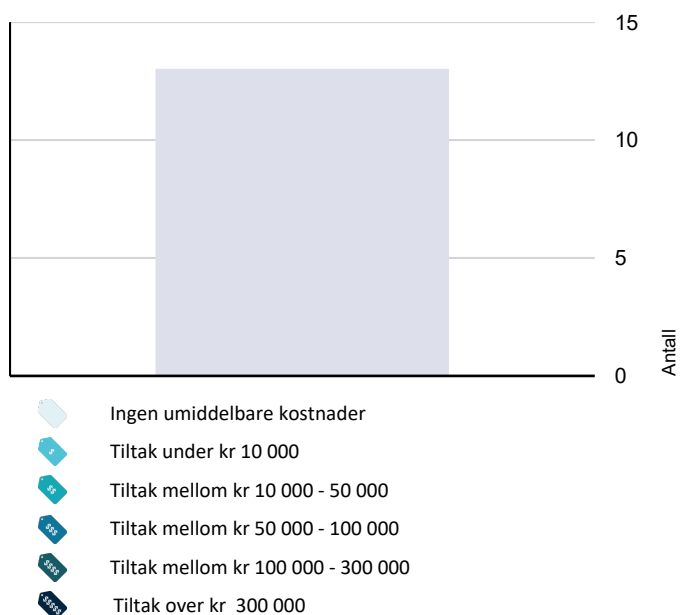
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Det forutsettes at eiendommen er godkjent til dagens bruk og at eventuelle pålegg fra offentlige myndigheter er oppfylt. Besiktigelsen er foretatt med de avgrensninger som følger av at boligen er møblert. Endret bruk kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Hjemmel er kontrollert fra Eiendomsverdi.no. Arealene er angitt i henhold til målereglene i NS 3940, retningslinjer for arealmåling. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS 3940. Det tas forbehold om mulige feil eller mangler i opplysninger gitt av selger, offentlige myndigheter eller forretningsfører. Undertegnede bekrefter at rapporten er utformet i tråd med takstforskriften. Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil eller mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

## Leilighet

### ! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Bygning generelt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom [Gå til side](#)

### ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

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

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

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

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. Etasje > Bad/wc > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! **Kjøkken > 3. Etasje > Kjøkken > Avtrekk** [Gå til side](#)

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

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

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

! **Tekniske installasjoner > Vannbåren varme** [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## LEILIGHET

### Byggeår

1939

### Kommentar

Kilde: Eiendomsverdi.no

### Anvendelse

Bolig

## UTVENDIG

### TG 10 Bygning generelt

Boliggård over 5 etasjer og kjeller.  
Bygningen er tidstypisk for Funksjonalismen.  
Fundamenter, bærekonstruksjoner og etasjeskiller er av betong.  
Etasjeskiller er oppført med tregulv i leilighetene. Fasader utført i murkonstruksjoner er pusset og malt.  
Flatt tak teknet med papp/membran.

Tilstand er ikke vurdert for felles bygningsdeler.

### TG 1 Vinduer

Vinduer med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2014.  
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### TG 1 Dører

Leilighetsdør med brannklassifisering B-30 og lydisolering 38 dB.  
Yale doorman elektronisk kodelås.

To-fløyet balkongdør med 3-lags isolerglass og produksjonsår 2014.  
Utstyrt med utvendig aluminiumsbekledning for redusert vedlikehold.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Overbygget balkong på 5 m<sup>2</sup> med utgang fra stuen.  
Det er opplyst om nye balkongdører i regi av Borettslaget i 2014.

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Originale tregulv som er slipt og lakkert i stue og alkove.  
Malte tregulv i omkleddingsrom og kjøkken. Laminatgulv i entrè.  
Vegger og himlinger består av malt mur og malt betong.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Overflater med tilstandsgrad basert på alder. Noe gulvknirk.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør alltid påregnes noe kosmetisk oppgradering av overflater og innredninger i brukte boliger.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong. Oppført med tregulv.  
Det er kun målt høydeforskjeller innenfor toleransekravet. Målinger er gjennomført på kjøkken.

### TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av støpt betong. Oppført med tregulv.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt 20 mm høydeforskjell gjennom hele rommet i stuen. Målt høydeforskjell på 15-30 mm gjennom hele rommet angis med tilstandsgrad 2 basert på standardens krav til godkjente måleavvik. Slike høydeforskjeller er normalt i eldre bygårder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Tilsvarende boliger fungerer fint med slike høydeforskjeller og ingen tiltak er nødvendige.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Innvendige dører

Originale massive trefyllingsdører.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dører med tilstandsgrad basert på alder.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør påregnes noe vedlikehold.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## VÅTROM

### 3. ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Det er opplyst at badet ble pusset opp i regi av Borettslaget i 2005.

### 3. ETASJE > BAD/WC

# Tilstandsrapport

## ! TG 2 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger og nedforet malt himling.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med varmekabler.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er målt noe svakt fall på badegulvet og 20 mm høydeforskjell mellom topp sluk og fliser ved dørterskel. Funksjonskravet er 25 mm. Det er påvist bom (hulrom under) en gulvflis ved døren.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Vær oppmerksom ved bruk. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må gulvet bygges om, for å få riktig fall til sluk. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak. Ved en eventuell renovering, påse at badet bygges med riktig fall til sluk.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og antatt fuksikring med smøremembran. Smøremembran har forventet brukstid på ca. 30 år.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Halvparten av forventet brukstid på membranløsningen ble oppnådd i 2020 og tilstandsgrad er, på generelt grunnlag, angitt med TG 2 basert på alder.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

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

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet er utstyrt med:

- Dusj med innfellbare glassvegger.
- Servantseksjon med skuffer og heldekkende porselenvask.
- Speil antatt med mulighet for lys.
- Gulvmontert wc.
- Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.

Det er opplyst om nye dusjvegger, servantseksjon og speil i 2018.

## 3. ETASJE > BAD/WC

### ! TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2. Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > BAD/WC

### ! TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke gjennomført fordi våtrommets bygningskonstruksjoner består av mur og betong. Det er søkt med fuktindikator på kritiske steder på badet. Det er ikke avdekket unormale verdier.

## KJØKKEN

### 3. ETASJE > KJØKKEN

### ! TG 2 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning med glatte fronter og laminat benkeplater. Nedfelt rustfri oppvaskkum og fliser mellom benk og overskap. Ett-greps blandebatteri. Benkebelysning.

- Integrert oppvaskmaskin.
- Nisjer for frittstående komfyr, kjøll og frys.
- Originalt spiskammers.

### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkeninnredning med noe bruksslitasje.

### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Ingen umiddelbare tiltak.

Det bør på generelt grunnlag monteres automatisk vannstopventil for røropplegg i rom uten sluk.

# Tilstandsrapport

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## 3. ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken har ventilator med omluft (kullfilter).

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Vannforsyning med kobberør. Felles varmtvann.  
Forkrommede rør på badet. Hovedstoppekraner for varmt og kaldt vann er plassert over himlingen på badet.  
Egne stoppekraner for varmt og kaldt vann i kjøkkenbenken.  
Stoppekraner er ikke funksjonstestet.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av støpejern og plast.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 2 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Naturlig ventilasjon angis med TG 2.

Kun mekanisk ventilasjon angis med TG 1.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke krav til etablering av mekanisk ventilasjon.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Bredbåndstilknytning

Kabel-TV og bredbånd.

### TG 1 Porttelefonanlegg

Defigo appstyrt porttelefon med fjernstyring via mobiltelefon.

### TG 2 Vannbåren varme

Oppvarming med radiatorer fra sentralvarmeanlegg.  
Det er radiator i stue og på kjøkken.

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er oppbrukt.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det er ikke behov for utbedringstiltak da anlegget fungerer i dag men basert på alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

**Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad**

### TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Fordelingskurser er sikret med jordfeilautomater.

Hovedsikringer og overspenningsvern på 32 A.

Det er 6 fordelingskurser.

Fjernavlest måler.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i

# Tilstandsrapport

eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

**Ja**

## Spørsmål til eier

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

**Ja**

Eksisterer det samsvarserklæring?

**Ja**

## Inntak og sikringsskap

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

**Nei**

## Generell kommentar

Det er opplyst om El-tilsyn i 2020 og at avvik er rettet.

Samsvarserklæring vedr. retting av avvik og oppgradering av El-anlegget i 2020 er fremvist.

søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?

**Nei**

4. Er det skader på røykvarslere?

**Nei**



## TG 0 Branntekniske forhold

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

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

Røykvarslere. Brannslange i kjøkkenbenken.

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

# Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

## Hva er måleverdig areal?

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

## Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)

Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

## Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

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

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

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

## Om brannceller

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

## Om bruksendring

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

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

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

# Arealer

## Leilighet

### Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. Etasje	38			38	5
Kjeller		2		2	
<b>SUM</b>	<b>38</b>	<b>2</b>			<b>5</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>40</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. Etasje	Entré , Bad/wc, Kjøkken , Stue , Omklingsrom , Alkove		
Kjeller		Bod	

### Kommentar

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger ikke tegninger

*Kommentar:* Takstmannen har ikke innhentet tegninger.

Planløsningen er noe endret ved at opprinnelig bod er tatt i bruk som omklingsrom.

#### Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinnndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

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

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
Leilighet	38	0



# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
10.10.2024	Ole Peter Arnesen	Takstingeniør
	Håvard Løvseth Seehuus	Kunde

## Matrikkeldata

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

### Adresse

Bjørn Stallares vei 15, 0574 OSLO

### Hjemmelshaver

Bjørn Stallaresv 11-19 Borettslaget

### Kommentar

Arealet er felles for hele Borettslaget som har hjemmel til eiendommen.

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/BJØRN STALLARESV 11-19 BORETTSLAGET	859446582		Oslo og Omegn Boligforvaltning AS	Seehuus Håvard Løvseth

## Innskudd, pålydende mm

### Andelsnummer

41

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Sentral og populær beliggenhet på Sinsen/Rosenhoff.

### Adkomstvei

Offentlig vei.

### Tilknytning vann

Offentlig vann.

### Tilknytning avløp

Offentlig avløp.

### Om tomten

Eiet tomt på 1895 m<sup>2</sup> som tilhører Borettslaget.

### Parkering

Borettslaget leier ut parkeringsplasser basert på venteliste.  
Beboerparkering i området.

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	10.10.2024	Eiers egenerklæring er ikke fremvist.	Ikke gjennomgått		Nei
Eier	10.10.2024	Opplysninger gitt av eier på befaringen.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	08.10.2024	Opplysninger om hjemmel, byggeår og tomtestørrelse.	Gjennomgått		Nei

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

## PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspærren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

## BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på insiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

# Tilstandsrapportens avgrensninger

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrade: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

## AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

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

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

## PERSONVERN

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

## DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/HR2892>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Egenerklærings skjema

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Meglerhuset Ullevålsveien AS	Oppdragsnr.	76240195
Adresse	Bjørn Stallares vei 15		
Postnr.	0574	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2020	Hvor lenge har du bodd i boligen?	4 år 2 mnd Har du bodd i boligen siste 12 mnd? <input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Håvard	Etternavn	Løvseth Seehuus

## SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet

«Kommentar»)

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

Nei  Ja Kommentar

### 2. 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 / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornytt?

Nei  Ja

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja Kommentar

#### 2.3 Er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja Kommentar

### 3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats

Firmanavn

RK Rørfornyng

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

2024, Pågående rørfornyng i hovedavløp ut fra bygget. Oppgang 15 estimert fullført månedskifte okt/nov 2024.

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

Nei  Ja Kommentar

### 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?

Nei  Ja Kommentar

7. **Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
8. **Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
9. **Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**  
 Nei  Ja Kommentar
10. **Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?**  
 Nei  Ja Kommentar
11. **Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja Kommentar
12. **Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
13. **Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.**  
 Nei  Ja, kun faglært  Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats  Ja, kun av ufaglært / egeninnsats  
Firmanavn   
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
- 13.1 **Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?**  
 Nei  Ja Kommentar
14. **Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?**  
 Nei  Ja Kommentar
15. **Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?**  
 Nei  Ja Kommentar
16. **Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?**  
 Nei  Ja Kommentar
17. **Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.**  
 Nei  Ja
- 17.1 **Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?**  
 Nei  Ja Kommentar
18. **Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?**  
 Nei  Ja Kommentar
19. **Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?**  
 Nei  Ja Kommentar
20. **Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?**  
 Nei  Ja
- 20.1 **Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?**  
 Nei  Ja Kommentar

**21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.**

Nei  Ja Kommentar

**21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja Kommentar

**22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja Kommentar

**23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja Kommentar

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

Nei  Ja Kommentar

Tilstandsrapport av takstmann i forbindelse av salg av bolig foreligger

**25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?**

Nei  Ja Kommentar

## **SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:**

**26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?**

Nei  Ja Kommentar

**27. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?**

Nei  Ja Kommentar

**28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?**

Nei  Ja Kommentar

Rotter observert i kjeller i oppgang 11, Oktober 2024. Tiltak settes igang av styret.

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

Nei  Ja Kommentar

## **TILLEGGSKOMMENTAR**

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklærings skjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato som legges til grunn.

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

- mellom ektefeller eller slektninger 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 næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstillere 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 selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

**For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 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 tjenesten 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 tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

[buysure.no/boligselgerforsikring](https://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 oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak 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.

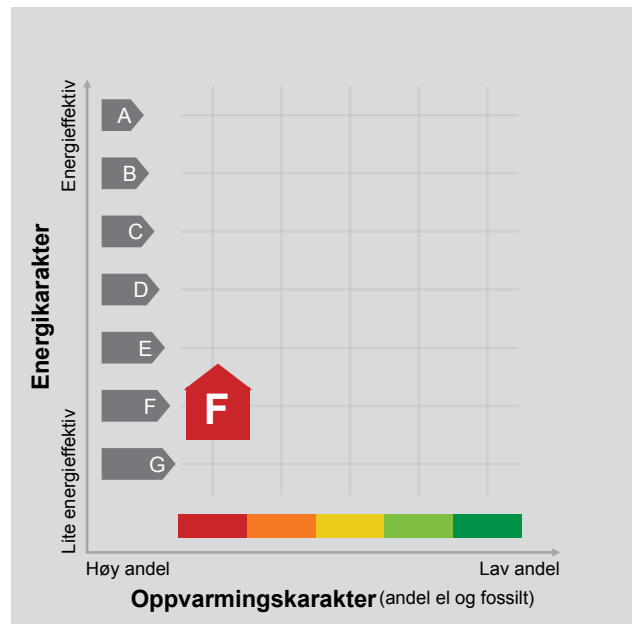
Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår



# ENERGIATTEST

Adresse	Bjørn Stallares vei 15
Postnummer	0574
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	83
Bruksnummer	148
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80201168
Bruksenhetsnummer	H0304
Merkenummer	Energiattest-2024-40390
Dato	18.10.2024



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

**Energikarakteren** angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).

## Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

## Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

## Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

**Tips 1: Følg med på energibruken i boligen**

**Tips 2: Luft kort og effektivt**

**Tips 3: Redusér innnetemperaturen**

**Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig**

## Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- **Tetting av luftlekkasjer**
- **Bruk varmtvann fornuftig**

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

- **Termografering og tetthetsprøving**
- **Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inn klima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

## Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

<b>Bygningskategori:</b>	Boligblokker
<b>Bygningstype:</b>	Leilighet
<b>Byggeår</b>	1939
<b>Bygningsmateriale:</b>	Betong
<b>BRA:</b>	40
<b>Ant. etg. med oppv. BRA:</b>	1
<b>Detaljert vegger:</b>	Nei
<b>Detaljert vindu:</b>	Nei

### Teknisk installasjon

**Oppvarming:** Elektrisk

**Ventilasjon** Naturlig ventilasjon

## Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no), og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

## Om energimerkeordningen

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

*Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller [svarer@enova.no](mailto:svarer@enova.no).*

*Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).*

*Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.energimerking.no](http://www.energimerking.no).*

**For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.**

# Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

## Bygningsmessige tiltak

### Tiltak 1: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 2: Termografering og tetthetsprøving

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

### Tiltak 3: Montering tetningslister

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

### Tiltak 4: Tetting av luftlekkasjer

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

### Tiltak 5: Etterisolering av yttervegg

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

## Brukertiltak

### Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

### Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

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

### Tiltak 8: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

### **Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk**

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

### **Tiltak 11: Luft kort og effektivt**

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

### **Tiltak 12: Redusér innetemperaturen**

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

### **Tiltak 13: Følg med på energibruken i boligen**

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

### **Tiltak 14: Slå av lyset og bruk sparepærer**

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

### **Tiltak 15: Slå el.apparater helt av**

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

## **Tiltak på varmeanlegg**

### **Tiltak 16: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler**

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

### **Tiltak 17: Isolering av varmerør, ventiler, pumper**

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

### **Tiltak 18: Individuell varmemåling i flerbolighus**

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

### **Tiltak 19: Automatikk for shunt- /utetemperaturregulering og nattsenkning**

Manuell styring av shuntventil, altså manuell regulering av turtemperatur ift. utetemperaturen, er lite effektivt. Om dette er tilfellet anbefales å montere motorstyrte shuntventiler og automatikk for utetemperaturkompensering samt natt-/helgesenkning av temperaturen.

### **Tiltak 20: Montering av termostatstyring på gulvvarme**

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

### **Tiltak 21: Installere varmepumpe (fra berg, jord, vann, eller uteluft til vannbårent system)**

Det er vannbåren varme i boligen i form av et radiatoranlegg eller et gulvvarmeanlegg. Det kan vurderes å installere en varmepumpe dersom forholdene ligger godt til rette for dette, hvor "gratis" varme hentes fra enten berg/grunnvann (borebrønner), jord, sjøvann eller uteluft. Varmepumpen erstatter da store deler av energileveransen fra dagens kjelanlegg. For hver kilowattime varmepumpen bruker i strøm, gir den 3 - 4 kilowattimer i varmeutbytte. Varmepumpen kan også benyttes til forvarming av tappevann. En varmepumpe dimensjoneres normalt ikke for dekke hele effektbehovet, og eksisterende kjelanlegg vil derfor fungere som spisslast i de kaldeste periodene.

## **Tiltak utendørs**

### **Tiltak 22: Montere urbryter på motorvarmer**

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

### **Tiltak 23: Skifte til sparepærer på utebelysning**

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

### **Tiltak 24: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg**

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

### **Tiltak 25: Montere automatikk på utebelysning**

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

## **Tiltak på elektriske anlegg**

### **Tiltak 26: Temperatur- og tidsstyring av panelovner**

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

### **Tiltak 27: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme**

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

# Boligopplysninger:

Saksbehandler: VICTORIA VO

Dato utkjørt: 08.10.24 Side 1 av 3



Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	<b>Vår ref.:</b> 113/10042	<b>Fødselsdato eier:</b> 22.10.1994
BJØRN STALLARES VEI 15	<b>Type:</b> Frittstående borettslag	
0574 OSLO	<b>Eiere:</b> Håvard Løvseth Seehuus	
<b>Organisasjonsnr:</b> 859 446 582	<b>Andelsnr:</b> 41	

## 1: Felleskostnader

<b>Tot. innv. måned:</b>	<b>5 390</b>		
Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning			
Felleskostnader:	Renter og avdrag		789
	FELLESKOSTNADER		3 632
	Avdrag IN-lån		706
	Renter IN-lån		227
Tilleggsytelser:	BOMILJØVAKT		36

## 3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	172 039	Gjeld siste årsoppg.:	155 651
Klient ajourf. lån:	13 321 002,88	Klient gj. s. årsoppg.:	11 366 182

### Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 12128567478, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 20

Saldo per 08.10.2024: 2 215 221

Andel av saldo: 48 100

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

Lånenummer: 16368634194, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 08.10.2024: 5.75% pa.

Antall terminer til innfrielse: 98

Saldo per 08.10.2024: 10 769 783

Andel av saldo: 123 940

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

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Pia Eilin Barth

Adresse: Bjørn Stallares vei 19

Postnr/-sted: 0574 OSLO

E-post: styretbsv1119@gmail.com

Ikke forkjøpsrett

## 5: Restanse felleskostnader pr. 08.10.2024

<b>Utestående saldo:</b>	<b>2 083</b>		
Felleskostnader:	2 083	Restanse:	2 083
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

## 6: Ligning - 2023

		Gjeld:	155 651	Andre inntekter:	1 443
Annen formue:	22 551	Utgifter:	8 468		

## 7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	11 532
------------	-----	-----------------------	--------



Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	<b>Vår ref.:</b>	113/10042	<b>Fødselsdato eier:</b>	22.10.1994
BJØRN STALLARES VEI 15	<b>Type:</b>	Frittstående borettslag		
0574 OSLO	<b>Eiere:</b>	Håvard Løvseth Seehuus		
<b>Organisasjonsnr:</b>	859 446 582			

**7: Pålydende**

Andelsnr: 41 Partialobligasjonsnr: 41

**8: Bygning/eiendom**

Byggeår: 1935  
Gårds/bruksnr: 83/148  
Bygningstype: Uspesifisert  
Feste/eiet tomt: Eiet

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

**9: Forsikring**

Forsikret i: Protector Forsikring ASA Polisenr: 3160689

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger**

Ferdigstillt:	01.01.1935	Første innflytting:	01.01.1980	SSBnr:	H0304
Etasje:		Oppvarmingstype:	Uspesifisert		
Heis:	Nei	BOA	38		
Parkeringstype:	Ingen ()				
Systemlås:	Nei	Antall rom:	1		
Husdyrhold:	Nei	Oppr. antall rom:	1		
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	113-057	P-rom	38

## Fasiliteter:

**INNFLYTTINGSGEBYR**

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

**FLYTTING AV KJØKKEN**

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

**HUSDYRHOLD**

Se husordensregler for utfyllende informasjon.

**PARKERING**

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

Borettslaget disponerer 16 parkeringsplasser. Disse leies ut til andelseiere etter forespørsel.

Regler fastsatt av generalforsamling/styre. Dersom du ønsker plass, ta kontakt med parkeringsansvarlig i styret (se oppslag i oppgangene).

**VAKTMESTER- OG RENGJØRINGSTJENESTER**

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

Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19 har avtale om rengjøringstjeneste med VaskOslo.

Rengjøring skjer en gang hver uke i oppganger og annet fellesareal.

Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19 har avtale om levering av dørmatter med Leko

Matter AS. Levering skjer en gang måneden i alle oppganger.

**BRUKSOVERLATING (UTLEIE)**

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

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

**VEDLIKEHOLD**

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

Det er planlagt rørfornyning i 2024 med en kostnadsramme på 2.5 MNOK. På generalforsamling 13.03.24 ble det vedtatt at prosjektet finansieres med en blanding av låneopptak og kapitalinnkreving. Styret har fått fullmakt til å fastsette fordelingen mellom de to.

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19	<b>Vår ref.:</b>	113/10042	<b>Fødselsdato eier:</b>	22.10.1994
BJØRN STALLARES VEI 15	<b>Type:</b>	Frittstående borettslag		
0574 OSLO	<b>Eiere:</b>	Håvard Løvseth Seehuus		
<b>Organisasjonsnr:</b> 859 446 582				

**10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger****BREDBÅND, KABEL-TV**

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

**IN-LÅN**

Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 har etablert individuell nedbetalingsmulighet på lån 12128567478.

For å innfri din andel fellesgjeld må det inngås avtale med laget. Innbetaling kan gjøres to ganger pr år - senest 10. mars eller 10. september. Etter nedbetaling vil det månedlige kravet bli redusert, fra den påfølgende måned etter innbetaling, dvs. april eller oktober. Ved forsinket reduksjon blir dette fanget ved avregning. *∩*

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

**NØKLER, SKILT**

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

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

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

**VASKERI**

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

Annen informasjon:



Vår dato:  
8. oktober 2024  
Vårt oppdragsnr.:  
E20241183

Vår ref.:  
113/10042/  
Deres.ref.:  
76240195

Meglerhuset Ullevålsveien AS  
Ullevålsveien 113  
0359 OSLO

E- post: hp@partners.no  
Tlf/Mobil: +47 98 07 10 09

## MEGLEROPPLYSNINGER - OVERDRAGELSE AV BORETTSANDEL

**BORETTSLAG:** Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19  
**ANDELSSNUMMER:** 41  
**EIER(E):** Håvard Løvseth Seehuus

Godkjenning må innhentes skriftlig fra styret. Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget. Styregodkjenning kan ta inntil 20 dager iht. ny borettslagslov, se boligopplysningene.

### Ved salg må forretningsfører få opplyst salgssum og overtagelsesdato.

Vi ber om at både kjøper og selger informeres om at kjøper vil få tilsendt egen betalingsinformasjon for felleskostnader. Kjøper skal dermed **ikke** benytte selgers betalingsinformasjon. Kjøper vil få eFaktura i nettbanken hvis en har «takket ja til alle eFakturaer» i egen nettbank.

Felleskostnader følger kalendermåned. Selger holdes ansvarlig for overtakelsesmåned om vi ikke får annen skriftlig instruks.

**NB:** Hvis kjøper(e) ikke skal bebo leiligheten, ber vi om å få opplyst navn på vedkommende som skal bebo leiligheten samt adresse til kjøper. Vi må også få opplyst ny adresse til selger.

Kjøpegebyr til brl kr 300.

Boligopplysninger: p.t.	Kr 4 119	(kr 3 295 + mva.	kr 824 )
Eierskiftegebyr for selger (4R)	Kr 6 385	( kr 5108 + mva.	kr 1 277 )

Gebyret blir fakturert når OBF har mottatt melding om eierskifte. For ordens skyld gjør vi oppmerksom på at eierskifte først kan noteres når eierskiftegebyr er betalt.

**OBS:** Meglerhenvendelser bes sendt [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no).

Med vennlig hilsen  
**OSLO OG OMEGN BOLIGFORVALTNING AS**

Saksbehandler

**Vedlegg:**  
Regnskap, vedtekter og ordensregler  
Reguleringsplan/nabovarsel - hvis bekjent av oss



## Til megler

For å kunne betjene deres kunder på best mulig måte, ber vi om at det snarest mulig etter salg sendes en eierskiftemelding med følgende informasjon:

1. Omsetning
  - Boligselskapets navn
  - Enhetsnummer / andelsnummer / seksjonsnummer
  - Deres ref
  - Vår ref
  - Kjøpesum uten fellesgjeld
  - Planlagt overtagelsesdato
  - Akseptdato
  - Garasjer, p-plasser eller andre avtaler som skal avsluttes eller overføres til kjøper (husk oppsigelse til styret)
2. Styregodkjenning og forkjøpsrett
  - Forkjøpsrett skal utlyses
  - Forkjøpsrett er tidligutlyst og skal avklares
  - Omsetningen faller inn under unntaksbestemmelser
  - Kjøper skal kun styregodkjennes
  - Styret skal kun informeres
3. Kontaktinformasjon kjøper / medkjøper
  - Navn
  - Fødselsnummer
  - Adresse
  - Telefon
  - E-post
  - Dersom kjøper ikke skal bebo boligen, må dette angis
4. Kontaktinformasjon selger / medeier
  - Navn
  - Ny adresse
  - Telefon
  - E-post
5. Oppgjørsansvarlig
  - Navn på oppgjørsansvarlig
  - Telefon
  - E-post
6. Annet
  - Vi ber om at selger minnes på å avslutte evt avtalegiro eller fast trekk.
  - Kjøper bør anmodes om å sette navn på sin nye postkasse umiddelbart.

Vennligst send eierskiftemelding kun én gang, til [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no).

Vennlig hilsen  
Oslo og Omegn Boligforvaltning AS  
Kundesenteret



# Innkalling til generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Bjørn Stallaresvei  
11-19**

**Generalforsamling 2024**

**Innkalling - Årsmelding -  
Årsregnskap**

Tid: Onsdag 13.03.2024, kl 17:00

Sted: OBF sine lokaler i  
Sandakerveien 64

## 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 styretbsv1119@gmail.com 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 2024 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 onsdag 13.03.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_

ÖBF





# **Generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

Onsdag 13.03.2024, kl 17:00

OBF sine lokaler i Sandakerveien 64

## **1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

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

## **2. Årsmelding 2023**

## **3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024**

- 3.1 Årsregnskapet for 2023**
- 3.2 Disponering av årets resultat**
- 3.3 Revisjonsberetning**
- 3.4 Orientering om budsjett for 2024**
- 3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Forslag til vedtak:** Det er foreslått å honorere styret med kr 250.000. Samme sum som for 2022 og 2021.

## **4. Orientering**

### **4.1 Orientering fra styret om rørfornyingsprosjekt**

Ifm. arbeid med rør i borettslaget har det blitt avdekket at det er et behov for å rørfornye bunnledninger og vannledninger. Dette er rør som går under blokka, og er fra byggeåret, ca 85 år gamle. Behovet kommer av at det har blitt avdekket hull og forskyvninger på rørene, noe som gjør at avløpsvannet vårt renner ut i grunnen. Ved videre tæring på rørene, vil vi kunne stå ovenfor større lekkasjer, utvasking av masser og eventuelt miste vannet.

Slik forfatningen på rørene er idag, er det mulig med rørfornyning. Det er en metode hvor man legger en strømpe inne i rørene, og er et tids- og kostnadseffektivt tiltak. Hvis hullene eller forskyvningene blir større, vil ikke rørfornyning lenger være mulig, og man vil bli nødt til å pigge opp kjellergulvet og bytte ut rørene med nye.

Styret har innhentet tilbud fra leverandører ifm. prosjektet (Pentex, Rørleggersentralen og RK-Rørfornyning). Estimert kostnadsramme for prosjektet er 2,5 MNOK (inkluderer 30% buffer for å dekke kostnader som ikke er medregnet i tilbud).

Styret har mottatt tilbud fra Pentex som består av Fosby som graver, TT-Teknikk for rørfornyningen og Pentex selv som rørlegger og prosjektleder (totalentreprenør). Tilbudet ligger på cirka 1,9 MNOK inkludert mva.

Styret har også mottatt tilbud fra Rørleggersentralen, og RK-Rørfornyning. Totalt ligger disse to tilbud på cirka 1,9 MNOK inkludert mva. RK-Rørfornyning har anbefalt buffer (20%) som bør beregnes inn i finansiering av prosjektet for å dekke kostnader som ikke er medregnet i tilbud (f.eks. kostnader til kommunen for å koble rørene våres opp mot det kommunale rørsystemet, kommunen bruker egne rørleggere for dette og dermed er ikke kostnader medregnet i tilbud. I tillegg kan ikke alle postene avklares før inspeksjon etter gravearbeidene).

## 5. Forslag fra styret

### 5.1 Finansieringsmetode - rørføringsprosjekt

Det oppstilles tre alternative metoder for å finansiere rørføringsprosjektet, med en kostnad på 2.5 MNOK:

1. Låneopptak
2. Kapitalinnkreving etter brøkfordeling
3. Blanding av låneopptak og kapitalinnkreving

Styret får fullmakt til å iverksette finansieringen som får flest stemmer, iht. til foreslått vedtak.

#### Låneopptak

Styret har allerede innhentet tilbud fra DnB, og fått tilbud med følgende betingelser:

- **Lånebeløp:** Kr 2.500.000
- **Produkt:** Gjeldsbrevlån
- **Låneformål:** Rørføringsprosjekt
- **Tilbakebetaling:** Annuitetslån med nedbetaling inntil 30 år med kvartalsvis terminer
- **Rentesats (flytende):** P.t. 5,75 % p.a. (nominell). Renten er oppgitt som en prosentvis rentesats (p.t.) og innebærer at banken kan endre denne i tråd med endringer i det alminnelige rentenivået.
- **Sikkerheter:** Nytt pant i borettslagets eiendom (minimum 120 % av lånebeløpet)
- **Omkostninger:** Etableringsomkostninger kr 7500, Termingebyr p.t. kr 70,-

I henhold til estimat fra DnBs lånekalkulator, vil låneopptak på kr 2 500 000 innebære en økning i månedlige felleskostnader på ca kr 200 i gjennomsnitt pr andel.

#### Kapitalinnkreving

Ved en kapitalinnkreving vil det gjennomsnittlige beløpet pr andel utgjøre kr 31 250, som i så fall innbetales direkte fra den enkelte andelseier.

#### **Forslag til vedtak:** *Alt 1*

*Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 (org.nr. 859446582) har i dag vedtatt å godta tilbud om lån i DNB Bank ASA, kr 2.5 MNOK til rørføringsprosjekt og refinansiering av eksisterende lån i Handelsbanken. Til sikkerhet for lånet kan kredittgiver etablere pantrett i gnr. 83/148 tilsvarende 120 % av lånebeløpet. Lånets løpetid skal være 25 år.*

Alt 2

*Rørprosjektet finansieres med kapitalinnkrevning etter brøk.*

Alt 3

*Rørprosjektet finansieres med en blanding av låneopptak og kapitalinnkrevningen. Styret får fullmakt til å fastsette den nærmere fordelingen mellom de to.*

## **5.2 Leie av parkeringsplass**

Forslag om nye regler i forbindelse med leie av parkeringsplass ved blokken.

**Forslag til vedtak:** Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget.

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

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

Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen.

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

En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass.

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

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

## **6. Valg av tillitsvalgte**

### **6.1 Valg av styreleder for 2 år**

Nåværende styreleder ønsker å tre av grunnet studier og utenlandsopphold. Vurderes ekstern styreleder fra juni 2024 om ingen kandidat melder seg. Det vil da bli en ekstraordinær generalforsamling for dette.

### **6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år**

Styremedlem som har fullført sin periode: Henriette og Laura.

Laura (stiller til gjenvalg)

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Petter, Bendik og Line

### **6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år**

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

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

Vel møtt!

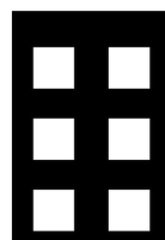
Oslo, 15.02.2024

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Styreleder, Ingrid Dahl  
Styremedlem, Henriette Enger Lien  
Styremedlem, Laura Olesk  
Styremedlem, Petter Worum Daling  
Styremedlem, Line Therese Berg  
Styremedlem, Bendik Bae  
Varamedlem, Fredrik Lindberg Strupe  
Varamedlem, Peter Jong Honoré  
Varamedlem, Eli Anne Skaaraas  
Varamedlem, Dag Jøran Hoel

# ÅRSMELDING

2023



# Årsmelding 2023 for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

## Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Ingrid Dahl  
Styremedlem, Henriette Enger Lien  
Styremedlem, Laura Olesk  
Styremedlem, Petter Worum Daling  
Styremedlem, Line Therese Berg  
Styremedlem, Bendik Bae  
Varamedlem, Fredrik Lindberg Strupe  
Varamedlem, Peter Jong Honoré  
Varamedlem, Eli Anne Skaaraas  
Varamedlem, Dag Jøran Hoel

Styret har bestått av 4 kvinner og 2 menn.

Styret kan kontaktes på [styretbsv1119@gmail.com](mailto:styretbsv1119@gmail.com)

## Forretnings- og regnskapsførsel

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

## Generelle opplysninger om Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

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

## Vaktmester- og renholdstjeneste

Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19 har frem til 1.1.24 hatt avtale med vaktmestertjeneste. Grunnet misnøye rundt arbeidet tar Styret ansvar for vaktmestertjenester inntil ny avtale blir tegnet. Plan om å etablere en avtale i løpet av første halvår, 2024.

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

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

## Bredbånd, kabel-tv

Borettslaget har avtale med Telia som leverer internett (inkludert i fellesutgiftene), med muligheter for å tegne egen tv-avtale.

## Nøkler, skilt

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

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

## Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

Borettslaget Bjørn Stallares vei 11-19 har avtale med SFTY for brannvarslingsutstyr i oppgangene, fellesområder og bodområder.

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

## HMS - internkontroll

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

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

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

## Forsikring

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

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

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

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

## Overdragelser i 2023

Det ble i 2023 gjennomført overdragelse av 7 boenheter.

## Rehabilitering og større vedlikehold

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

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

2023: Isolering av varmerør i kjeller.

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

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

2023: Filming av avløpsrør, utført av Pentex.

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

2023: Defekt lås til vaskerom skiftet ut av Certego.

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

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

oppgradert internett.

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

2019: Nytt callinganlegg, nye ytterdører, oppgradert deler av det elektriske anlegget og asbestsanering i varmeanlegget

2018: Vedlikehold av rør under bygningen og ny luftkanal fra vaskeriet

2017: Oppmerking og skilting av parkeringsplassen

2016: Utskifting av utemøblement

2015: Pussing/maling av vegg/tak og dører i samtlige oppganger

2014: Utskifting av vinduer, bygging balkonger

2013: Nytt postkasseanlegg

## Styrets arbeid i 2023

Siden forrige ordinær generalforsamling har styret avholdt 14 møter og behandlet 100+ styresaker.

Styret har i perioden hatt fokus på:

- \* Inngått serviceavtale med leverandør av adgang og skjermer - Defigo.
- \* Utbedret problemer med inngangsdører.
- \* Utbedret problemer med dør til vaskerom.
- \* Byttet batterier i arx-lesere.
- \* Byttet batterier på brannvarslere.



- \* Oppdatert instruksjoner ved brann og hengt opp i alle oppganger.
- \* Vår- og høstdugnad.
- \* Kontakt med andelseiere - naboklager, søknader om oppussing, utleie, forsikring, spørsmål knyttet til tilgang på dører etc.
- \* Ekstraordinær nabosak med varighet på 5 måneder.
- \* Administrere styremail og Facebook-side.
- \* Tett dialog med forretningsfører ifbm økonomi.
- \* Registert nye eiere i Defigo-appen.
- \* Gått igjennom tidligere vedlikeholdsdokumenter.
- \* Befaring av rør under bakken, herunder:
  - filming av rør
  - borre hull igjennom gulv for kartlegging av eventuelle hulrom under
  - fått prioriteringsliste over nødvendig rørarbeid etter befaring
  - snakket med bedrifter og mottatt tilbud på nødvendig vedlikehold av rør

## Kostnadsutvikling 2024

Styret har satt opp en oversikt over beregnede inntekter og kostnader i budsjett for 2024. Tallene er vist som egen kolonne ved siden av driftsoversikten i årsregnskapet. Oppsettet gir et forventet årsresultat på kr 1 221 551, og endringer i disponible midler på kr 366 686.

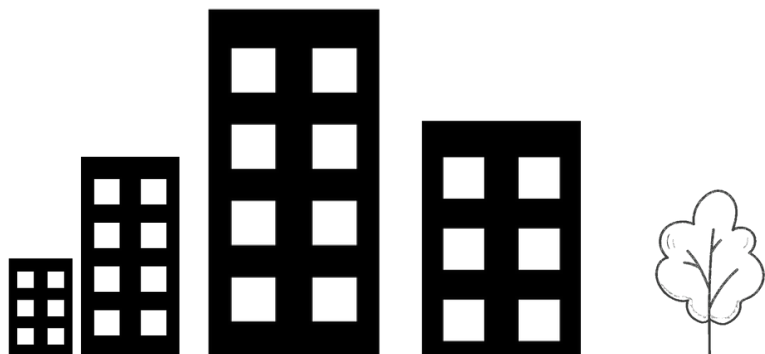
Driften er basert på en økning i felleskostnadene. For øvrig vises det til de enkelte tallene i inntekt og kostnadsoverslaget, som er utarbeidet på grunn av de planer som foreligger.

26.02.2024

Godkjent elektronisk av styret i Borettslaget Bjørn Stallaesvei 11-19

Årsmeldingen er godkjent av styret 26.02.2024

# ÅRSREGNSKAP 2023



## Årsregnskap 2023 - Resultat

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>Inntekter</b>					
Felleskostnader og inntekter	1	4 665 577	3 919 271	4 305 705	5 240 986
<b>Sum</b>		<b>4 665 577</b>	<b>3 919 271</b>	<b>4 305 705</b>	<b>5 240 986</b>
<b>Sum</b>					
		<b>4 665 577</b>	<b>3 919 271</b>	<b>4 305 705</b>	<b>5 240 986</b>
Forretningsførsel og revisjon	2	221 771	209 224	210 060	227 000
Lønn og honorar	3	362 420	392 072	285 250	285 250
Vedlikehold	4	675 880	389 928	400 000	440 000
Eksterne tjenester	5	568 308	319 489	380 000	430 000
Kabel-tv og bredbånd		256 992	293 760	240 000	267 000
Forsikring		155 091	169 092	180 000	152 000
Kommunale avgifter		474 893	392 426	463 154	598 000
Brensel og strøm		865 729	962 804	815 000	900 000
Andre driftsutgifter	6	111 900	82 110	51 990	53 000
<b>Sum</b>		<b>3 692 985</b>	<b>3 210 905</b>	<b>3 025 454</b>	<b>3 352 250</b>
<b>Driftsresultat før individuell innbetaling</b>					
		<b>972 592</b>	<b>708 366</b>	<b>1 280 251</b>	<b>1 888 736</b>
Nedskrivning av IN-innbetaling fra eier		39 143	40 385	0	0
<b>Driftsresultat etter individuell innbetaling</b>		<b>1 011 736</b>	<b>748 751</b>	<b>1 280 251</b>	<b>1 888 736</b>
<b>Finansinntekt- og kostnad</b>					
Aksjeutbytte fra OBF	2	111 379	133 532	0	0
Renteinntekter	7	14 042	10 341	0	0
Rentekostnad	8	617 047	383 088	476 336	667 185
Andre finansposter	9	0	-14 966	0	0
<b>Resultat av finansinntekt- og kostnad</b>		<b>-491 626</b>	<b>-224 249</b>	<b>-476 336</b>	<b>-667 185</b>
<b>Årsresultat</b>					
	<b>10</b>	<b>520 110</b>	<b>524 502</b>	<b>803 915</b>	<b>1 221 551</b>
<b>Budsjettmessige poster</b>					
Avdrag lån		-859 650	-936 847	-909 932	-854 865
Andre endringer i disponible midler	10	-39 143	-40 385	0	0
<b>Endring i disponible midler</b>	<b>10</b>	<b>-378 684</b>	<b>-452 730</b>	<b>-106 017</b>	<b>366 686</b>

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>Anleggsmidler</b>			
Varige driftsmidler			
Bygninger	11	4 483 111	4 483 111
<b>Finansielle anleggsmidler</b>			
Aksjer og andeler	12	2 600	2 600
<b>Sum anleggsmidler</b>		<b>4 485 711</b>	<b>4 485 711</b>
<b>Omløpsmidler</b>			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 526	3 584
Forskuddsbetalte kostnader	13	221 862	260 498
<b>Bankinnskudd og kontanter</b>			
Innestående på driftskonto		307 269	973 868
Innestående på særvilkår		456	4 368
<b>Sum omløpsmidler</b>		<b>534 113</b>	<b>1 242 318</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>5 019 824</b>	<b>5 728 029</b>

## Årsregnskap 2023 - Balanse

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022
<b>EGENKAPITAL</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Innskutt egenkapital	14	8 000	8 000
Annen egenkapital 1.1		-8 424 969	-8 949 472
Årets resultat	10	520 110	524 502
<b>Sum egenkapital</b>	<b>15</b>	<b>-7 896 860</b>	<b>-8 416 969</b>
<b>GJELD</b>			
Pant- og gjeldsbrev lån	16	11 296 526	12 156 176
IN-innbetalinger	16	268 013	307 156
Borettsinnskudd		2 034 016	2 034 016
<b>Sum langsiktig gjeld</b>		<b>12 581 547</b>	<b>13 480 341</b>
<b>Kortsiktig gjeld</b>			
Forskuddsbetalt felleskostnader		13 150	25 560
Andre forskuddsbetalte leier		300	0
Gjeld til forvaltningsklient		0	-49
Leverandørgjeld		36 703	357 624
Skyldig off. myndigheter		-407	6 125
Påløpt lønn, honorarer og feriepenger		8 982	11 870
Påløpne renter		57 886	45 297
Påløpne avdrag langsiktig gjeld		69 656	74 201
Annen kortsiktig gjeld		148 867	144 031
<b>Sum kortsiktig gjeld</b>		<b>335 136</b>	<b>664 658</b>
<b>Sum gjeld</b>		<b>12 916 683</b>	<b>14 144 999</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>5 019 824</b>	<b>5 728 029</b>

Oslo 31.12.23

Styret i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Sted: \_\_\_\_\_, dato: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ingrid Dahl  
Styreleder

\_\_\_\_\_  
Bendik Bae  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Petter Worum Daling  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Henriette Enger Lien  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Laura Olesk  
Styremedlem

\_\_\_\_\_  
Line Therese Berg  
Styremedlem

## Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk. Regnskapet er ført etter regnskapslovens bestemmelser for små foretak og er basert på fortsatt drift. I de tilfeller det er egne regler i forskrift, som ikke er identisk med regnskapsloven, er forskriften fulgt.

Inntektsføring av innkrevde felleskostnader skjer månedlig.

Klassifisering og vurdering av balanseposter:

Eiendeler er bestemt til varig eie eller bruk og er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Kortsiktig gjeld forutsettes innfridd i løpet av et år. Øvrig gjeld er langsiktig gjeld.

Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi når verdifallet ikke forventes å være forbigående. Reversering av tidligere nedskrivninger foretas dersom grunnlag for opprinnelig nedskrivning ikke lenger er tilstede.

Langsiktig gjeld regnskapsføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet. Langsiktig gjeld oppskrives ikke til virkelig verdi som følge av renteendringer.

Omløpsmidler vurderes til laveste verdi av anskaffelsesverdi og virkelig verdi.

Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt mottatt beløp på etableringstidspunktet.

## Individuell nedbetaling av lån

Boligselskapet bruker gjeldsløsning som regnskapsmessig behandling av individuell nedbetaling. Denne løsningen innebærer at det opereres med en uendret gjeldsforpliktelse i boligselskapets regnskap ved innfrielse av gjeld.

Total saldo for individuell nedbetaling finnes i note for lån under andelssaldo. Denne saldoen nedskrives i takt med de øvrige avdragene over lånets løpetid.

## Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
3600 Inntekter felleskostnader	2 764 674	2 558 316	2 824 077	3 609 376
3605 Leieinntekter fellesarealer	3 600	5 600	0	0
3607 Renter og avdrag	893 328	786 588	893 173	1 000 014
3615 a konto renter fellesgjeld - Individuell betaling	134 764	90 404	104 790	146 685
3616 a konto avdrag fellesgjeld - Individuell betaling	374 977	385 303	388 305	375 351
3622 Leietillegg bomiljøavgift	34 560	34 560	34 560	34 560
3631 Ekstraordinær innkreving felleskostnader	399 991	0	0	0
3645 Inntekter parkeringsplasser	56 683	57 000	60 800	75 000
3695 Inn- og utflyttingsgebyr	3 000	1 500	0	0
<b>Sum</b>	<b>4 665 577</b>	<b>3 919 271</b>	<b>4 305 705</b>	<b>5 240 986</b>

## Note 2 - Forvaltning og revisjon

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Revisjonshonorar	11 375	9 875	10 560	11 000
Forretningsførerhonorar	169 116	158 196	169 000	176 000
Aksjeutbytte fra OBF	-111 379	-133 532	0	0
Annen regnskapsførsel	41 280	41 153	30 500	40 000
<b>Sum</b>	<b>110 392</b>	<b>75 692</b>	<b>210 060</b>	<b>227 000</b>

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

## Note 3 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
Styrehonorar	250 000	250 000	250 000	250 000
Lønn og feriepenger	67 634	93 621	0	0
Arbeidsgiveravgift	44 786	48 451	35 250	35 250
<b>Sum</b>	<b>362 420</b>	<b>392 072</b>	<b>285 250</b>	<b>285 250</b>

Styrehonorar vedtas etterskuddsvis av generalforsamlingen. Det utbetalte honoraret gjelder styreperioden 2022-2023.  
Borettslaget har en vaktmester på deltid, men plikter ikke og betale OTP.

## Note 4 - Vedlikehold

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	189 730	84 782	400 000	440 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	465 477	62 381	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	10 673	5 677	0	0
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	0	237 088	0	0
6695 Egenandel forsikring	10 000	0	0	0
<b>Sum</b>	<b>675 880</b>	<b>389 928</b>	<b>400 000</b>	<b>440 000</b>

## Note 5 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6300 Andel felleskostnader	31 008	29 101	0	0
6330 Vaktmestertjenester	257 820	71 157	150 000	200 000
6360 Renhold	182 170	182 286	185 000	190 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	34 879	21 517	30 000	25 000
6725 Juridisk rådgivning	7 594	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	54 837	15 428	15 000	15 000
<b>Sum</b>	<b>568 308</b>	<b>319 489</b>	<b>380 000</b>	<b>430 000</b>

### Note 6 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
6500 Verktøy og redskaper	0	199	0	0
6800 Kontorrekvisita	0	130	0	0
6820 Trykksak, aviser, tidsskrifter, bøker, scanning	3 386	3 432	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	6 055	7 335	7 000	7 000
7400 Kontingent HL	1 990	1 890	1 890	2 000
7420 Gave, fradragsberettiget	452	0	0	0
7430 Gaver - ikke fradrag	350	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	4 315	3 090	3 100	4 000
7770 Bank og kortgebyrer	7 826	4 230	5 000	5 000
7771 Omkostninger inkasso- og finansforetak	0	235	0	0
7781 Kostnader for bomiljøtiltak	12 685	8 261	0	0
7790 Andre driftskostnader	74 841	53 309	35 000	35 000
<b>Sum</b>	<b>111 900</b>	<b>82 110</b>	<b>51 990</b>	<b>53 000</b>

### Note 7 - Renteinntekter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8050 Renteinntekt driftskonto	14 042	10 050	0	0
8055 Renteinntekt særvilkår 3	0	291	0	0
<b>Sum</b>	<b>14 042</b>	<b>10 341</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Note 8 - Rentekostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8143 Lånenr 1212.85.67478	140 398	93 810	104 790	146 685
8146 Lånenr 9492.70.34780	476 649	289 242	371 546	520 500
8159 Andre rentekostnader	0	36	0	0
<b>Sum</b>	<b>617 047</b>	<b>383 088</b>	<b>476 336</b>	<b>667 185</b>

### Note 9 - Andre finansposter

	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
8090 Andre finansinntekter	0	-14 966	0	0
<b>Sum</b>	<b>0</b>	<b>14 966</b>	<b>0</b>	<b>0</b>



## Note 10 - Disponible midler

	2023	2022
<b>A. Disponible midler pr 01.01</b>	<b>577 660</b>	<b>1 030 390</b>
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	520 110	524 502
Avdrag langsiktig lån	-859 650	-936 847
Annen langsiktig gjeld	-39 143	-40 385
<b>B. Årets endring i disponible midler</b>	<b>-378 684</b>	<b>-452 730</b>
<b>C. Disponible midler 31.12</b>	<b>198 976</b>	<b>577 660</b>

## Note 11 - Bygninger

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

## Note 12 - Aksjer og andeler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1300 Investeringer i OBF AS	2 500	2 500
1312 Andel i OBF BBL	100	100
<b>Sum</b>	<b>2 600</b>	<b>2 600</b>

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

## Note 13 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
1742 Forskuddsbetalt forsikring	151 229	181 543
1749 Forskuddsbetalte kostnader	70 633	78 955
<b>Sum</b>	<b>221 862</b>	<b>260 498</b>

## Note 14 - Andelskapital

Andelskapitalen består av 80 andeler a kr 100 per andel.

## Note 15 - Egenkapital

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

## Note 16 - Lån

Kreditor:	Handelsbanken	DNB Bank ASA
Formål:	Refinansiering, samt opplåning for å finansiere arbeidere med å fjerne asbest og oljetank	
<b>Lånenummer:</b>	<b>94927034780</b>	<b>12128567478</b>
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2020	2014
Rentesats:	6.14 %	5.50 %
Beregnet innfridd:	01.07.2036	01.09.2029
Opprinnelig lånebeløp:	10 950 000	6 500 000
Lånesaldo 01.01:	9 307 674	2 922 703
Avdrag i perioden:	491 733	372 462
<b>Lånesaldo 31.12:</b>	<b>8 815 941</b>	<b>2 550 241</b>
Saldo 5 år frem i tid:	6 107 009	379 778
Andelssaldo 01.01:	0	307 156
Innbetalt IN i perioden:	0	0
Nedskrevet andelssaldo i perioden:	0	39 143
<b>Andelssaldo 31.12:</b>	<b>0</b>	<b>268 013</b>
<b>Sum pantegjeld for lån:</b>	<b>8 815 941</b>	<b>2 818 254</b>

## Lån

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12128567478	47	54 197	2 547 259
	1	2 973	2 973
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 94927034780	4	132 857	531 428
	4	130 183	520 732
	5	127 336	636 680
	5	124 748	623 740
	1	114 827	114 827
	23	110 513	2 541 799
	31	101 455	3 145 105
	5	100 764	503 820
	1	99 815	99 815
	1	98 004	98 004

## Kommentarer til lån

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

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

Dokumentet er signert elektronisk av:

### **For Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

Styreleder	Ingrid Dahl (sign.)	23.02.2024
Styremedlem	Petter Worum Daling (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Laura Olesk (sign.)	22.02.2024
Styremedlem	Line Therese Berg (sign.)	21.02.2024
Styremedlem	Henriette Enger Lien (sign.)	20.02.2024
Styremedlem	Bendik Bae (sign.)	21.02.2024

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

## Uavhengig revisors beretning for år 2023

### Konklusjon

Vi har revidert Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 sitt årsregnskap som viser et overskudd på kr. 520 110. Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2023, 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 er

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese øvrig informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom øvrig informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjonen i 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

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

Side 1 av 2

---

Post- og besøksadresse:

Holbergs gate 21

0166 Oslo

Telefon: +47 23 31 07 20

Medlemmer av Den Norske Revisorforening

Bankgiro:

8397.05.05914

Organisasjonsnr:

975 800 679 MVA

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.

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

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

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

Oslo, 26. februar 2024  
**Alpha Revisjon AS**

Bjørn Kristian Kallasten  
Statsautorisert revisor  
(elektronisk signert)

# Elektronisk signatur

**Signert av**

**Kallasten, Bjørn Kristian**  
Norwegian BankID

**Dato og tid**

(UTC+01:00) Central European Time (Berlin)

02/26/2024 15:53:07

---

Dette dokumentet er signert med elektronisk signatur. En elektronisk signatur er juridisk forpliktende på samme måte som en håndskrevet signatur på papir. Denne siden er lagt til dokumentet for å vise grunnleggende informasjon om signaturen(e), og på de 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 signaturen(e). Vedleggene kan brukes for å verifisere gyldigheten av dokumentets signatur ved behov.

# PROTOKOLL

## 2024



# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 onsdag 13.03.2024 kl. 17:00 - OBF sine lokaler i Sandakerveien 64.

## 1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 19 andelseiere og 1 representert med fullmakt, til sammen 20 stemmeberettigede.

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

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

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Robin Howard valgt.

### 1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Årsmelding 2023

**Vedtak:**

Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

## 3. Årsregnskap 2023 og Budsjett 2024

### 3.1 Årsregnskapet for 2023

Det ble informert om at borettsinnskuddet i balansen ved en inkurie var blitt ført med dobbelt beløp.

**Vedtak:**

Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.



### **3.2 Disponering av årets resultat**

**Vedtak:**

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

### **3.3 Revisjonsberetning**

**Vedtak:**

Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

### **3.4 Orientering om budsjett for 2024**

**Vedtak:**

Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

### **3.5 Godtgjørelser (styrehonorar)**

**Vedtak:**

Styret honoreres med kr 250 000.

## **4. Orientering**

### **4.1 Orientering fra styret om rørfornyingsprosjekt**

Det ble gitt informasjon om prosjektet fra leverandør, som deltok i møtet.

Det vises til informasjonen gitt i innkallingen.

**Vedtak:**

Tatt til orientering.

## **5. Forslag fra styret**

### **5.1 Finansieringsmetode - rørfornyingsprosjekt**

Det oppstilles tre alternative metoder for å finansiere rørfornyingsprosjektet, med en kostnad på 2.5 MNOK:

1. Låneopptak
2. Kapitalinnkreving etter brøkfordeling
3. Blanding av låneopptak og kapitalinnkreving

Styret får fullmakt til å iverksette finansieringen som får flest stemmer, iht. til foreslått vedtak.

**Vedtak:**

Det ble vedtatt at rørprosjektet finansieres med en blanding av låneopptak og kapitalinnkrevingen. Styret får fullmakt til å fastsette den nærmere fordelingen mellom de to.

*7 stemte for alternativ én, 1 stemte for alternativ to og 11 stemte for alternativ tre.*

### **5.2 Leie av parkeringsplass**

Forslag om nye regler i forbindelse med leie av parkeringsplass ved blokken.

**Vedtak:**

Det ble enstemmig vedtatt å legge til det følgende i husordensreglene pkt. 14:

"Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget.

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

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

Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen.

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

En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass.

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

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

## 6. Valg av tillitsvalgte

### 6.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styreleder ønsker å tre av grunnet studier og utenlandsopphold. Vurderes ekstern styreleder fra juni 2024 om ingen kandidat melder seg. Det vil da bli en ekstraordinær generalforsamling for dette.

**Vedtak:**

Ingrid Dahl ble enstemmig valgt som styreleder frem til ekstraordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av juni.

### 6.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har fullført sin periode: Henriette og Laura

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Petter, Bendik og Line

- Line Therese Berg informerte om at hun kommer til å trekke seg fra vervet på ekstraordinær generalforsamling juni 2024.

**Vedtak:**

Laura Olesk ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

Henriette Enger Lien ble enstemmig valgt som styremedlem frem til ekstraordinær generalforsamling avholdes innen utgangen av juni.

### 6.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Ferdig med sin periode: Dag Jøran Hoel, Eli Anne Skaaraas, Fredrik Lindberg Strupe, Peter Jong Honoré.

**Vedtak:**

Peter Jong Honoré ble enstemmig valgt som varamedlem for 1 år.

## **7. Opplesning og godkjenning av protokoll**

### **Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 18.35

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

Styreleder, Ingrid Dahl, frem til juni 2024  
Styremedlem, Henriette Enger Lien, frem til juni 2024  
Styremedlem, Laura Olesk, for 2 år  
Styremedlem, Petter Worum Daling, 1 år igjen  
Styremedlem, Line Therese Berg, frem til juni 2024  
Styremedlem, Bendik Bae, 1 år igjen  
Varamedlem, Peter Jong Honoré, for 1 år

# Protokoll for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder

Johannes Aune (sign.)

15.03.2024

Protokollvitne

Robin Howard (sign.)

16.03.2024



# Innkalling til ekstraordinær generalforsamling



Oslo og Omegn Boligforvaltning AS

Sandakerveien 64, 0484 Oslo  
Postboks 4301 Nydalen, 0402 Oslo  
Telefon: 22 12 23 40  
E-post: [firmapost@obf.no](mailto:firmapost@obf.no)

Hos oss kan du senke skuldrene

**Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

**Ekstraordinær generalforsamling 2024**

Innkalling

**Tid:** tirsdag 18.06.2024, kl 17:00

**Sted:** Zoom

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

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

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

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

---

### FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: \_\_\_\_\_

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ekstraordinær generalforsamling 2024 i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 tirsdag 18.06.2024.

Sted, dato: \_\_\_\_\_

Eiers navn i blokkbokstaver: \_\_\_\_\_

Eiers signatur: \_\_\_\_\_





## **Retningslinjer Zoom (videokonferanse)**

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

**Viktig: For enklere navnefortegnelse må alle deltakere logge inn i møtet med FULLT NAVN.**

### **Tilgang til møtet:**

1. Tilgang via egen smarttelefon eller datamaskin ved å bruke denne linken:

Link: <https://us06web.zoom.us/j/81953815629>

Oppgi passord: 946650

Ved bruk av mobiltelefon må Zoom-appen installeres. Dersom datamaskin benyttes er det ikke nødvendig å laste ned appen, men dette kan bedre lyd- og bildekvaliteten.

2. Ringe inn fra telefon

Ring tlf. 23 96 05 88

Tast så følgende:

Meeting ID: 819 5381 5629#

Passord: 946650#

### **Husk:**

- Møtedeltagerne bes være klare senest fem minutter før møtet starter
- Møtedeltagerne settes automatisk på «mute» ved møteoppstart. Ved innringing per telefon tast \*6 for lydløs/ikke lydløs.

# **Ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19**

tirsdag 18.06.2024, kl 17:00 Zoom

## **1. Konstituering**

### **1.1 Valg av møteleder**

### **1.2 Opptak av navnefortegnelse**

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

### **1.4 Godkjenning av innkalling og den oppsatte dagsorden**

## **2. Valg av tillitsvalgte**

### **2.1 Valg av ny styreleder**

Nåværende styreleder, Ingrid Dahl, har sittet ferdig sin periode og stiller ikke til gjenvalg. Det må derfor velges ny styreleder.

Pia Eilin Barth har meldt seg til å overta som ny styreleder.

### **2.2 Valg av styremedlemmer**

Henriette Enger Lien og Line Therese Berg går ut av styret. Det er derfor ønskelig med nye styremedlemmer.

Helle Myrthel Kvalvik stiller til valg som nytt styremedlem.

### **2.3 Valg av varamedlemmer**

Ingrid Dahl og Henriette Enger Lien ønsker å fortsette i styret som varamedlemmer.

## **3. Opplesning og godkjenning av protokoll**

# PROTOKOLL

## 2024



# Protokoll

Fra ekstraordinær generalforsamling i Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19 tirsdag 18.06.2024 kl. 17:00 - Zoom.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**

Johannes Aune (OBF) ble valgt som møteleder.

### 1.2 Opptak av navnefortegnelse

**Vedtak:**

Til stede var 10 andelseiere og ingen med fullmakt, til sammen 10 stemmeberettigede.

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

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

**Vedtak:**

Johannes Aune ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henriette Enger Lien valgt.

### 1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

**Vedtak:**

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

## 2. Valg av tillitsvalgte

### 2.1 Valg av ny styreleder

Nåværende styreleder, Ingrid Dahl, har sittet ferdig sin periode og stiller ikke til gjenvalg.

Pia Eilin Barth har meldt seg til å overta som ny styreleder.

**Vedtak:**

Pia Eilin Barth ble enstemmig valgt som styreleder for 1 år.

### 2.2 Valg av nytt styremedlem

Henriette Enger Lien har fullført sin periode, og Line Therese Berg trekker seg fra vervet.

Helle Myrthel Kvalvik stilte til valg som nytt styremedlem.

**Vedtak:**

Helle Myrthel Kvalvik ble enstemmig valgt som styremedlem for 2 år.

### **2.3 Valg av varamedlemmer**

Ingrid Dahl og Henriette Enger Lien ønsker å fortsette i styret som varamedlemmer.

**Vedtak:**

Ingrid Dahl og Henriette Enger Lien ble enstemmig valgt som varamedlemmer for 1 år.

## **3. Opplesning og godkjenning av protokoll**

**Vedtak:**

Protokollen ble referert, og generalforsamlingen ble hevet kl. 17.10.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder, Pia Eilin Barth, for 1 år
- Styremedlem, Helle Myrthel Kvalvik, for 2 år
- Styremedlem, Laura Olesk, 2 år igjen
- Styremedlem, Petter Worum Daling, 1 år igjen
- Styremedlem, Bendik Bae, 1 år igjen
- Varamedlem, Ingrid Dahl, for 1 år
- Varamedlem, Henriette Enger Lien, for 1 år
- Varamedlem, Peter Jong Honoré, 1 år igjen

# Protokoll ekstraordinært møte for Borettslaget Bjørn Stallaresvei 11-19

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Johannes Aune (sign.)	19.06.2024
Protokollvitne	Henriette Enger Lien (sign.)	19.06.2024

# Husordensregler for borettslag Bjørn Stallares vei 11-19

## 1. Generelt

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

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

## 2. Vedlikehold

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

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

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

## 3. Ombygging

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

## 4. Bad, WC og radiatorer

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

## 5. Lufting

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

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

## **6. Balkonger**

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

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

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

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

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

## **7. Støy**

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

## **8. Husdyr**

Husdyrhold er ikke tillatt for beboere som har flyttet inn i borettslaget etter 1. juli 2006. For samtlige leiligheter, uavhengig av innflyttingsdato, gjelder det at dyrehold for andre ikke er tillatt i leilighetene. Dette er i hovedsak av hensyn til allergikere. Styret kan gi dispensasjon når det ikke er til sjenanse for oppgangens øvrige beboere.



## **9. Fellesrom**

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

## **10. Trapper**

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

## **11. Vaske- og tørkerom**

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

## **12. Sjøppelrom**

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

Borettslaget leier container 1 til 2 ganger årlig.

## **13. Rotte og duer**

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

## **14. Parkering**

Det er 16 disponible utendørs parkeringsplasser i borettslaget.

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

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

Ved tildeling registreres registreringsnummeret for bilen som skal disponere parkeringsplassen.

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

En andelseier kan kun disponere én parkeringsplass.

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

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

## **15. Sanksjoner**

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

*Endret og vedtatt på ordinær generalforsamling 6. mai 2015. Sist endret på generalforsamling 22. juni 2021.*

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

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

### **1 Innledende bestemmelser**

#### **1.1 Borettslagets firma og formål**

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

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

#### **1.2 Ansvarsbegrensning**

Andelseierne hefter ikke overfor kreditorene for borettslagets gjeld.

#### **1.3 Diskriminering**

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

### **2 Andeler, andelseiere og eierskifte**

#### **2.1 Andeler**

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

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

#### **2.2 Eierskifte**

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

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

---

<sup>1</sup> Er det reist søksmål om nektelsen av godkjenning eller reist innvendinger mot et salgspålegg etter brl. § 4-18, kan tingretten i kjennelse fastsette at erververen mot sikkerhetstillegg kan bruke boligen til spørsmålet er rettskraftig avgjort.

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

### **2.3 Forkjøpsrett**

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

## **3 Bruk av andelen**

### **3.1 Andelseiers rett til bruk**

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

### **3.2 Overlating av bruk til andre**

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

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

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

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

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

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

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

## **4 Bruksrett og vedlikehold**

### **4.1 Andelseiers bruk**

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

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

Styret fastsetter vanlige ordensregler.

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

### **4.2 Andelseierens vedlikeholdsplikt**

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

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

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

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

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

---

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

### ***Vedlikeholdsplikt – balkonger nyoppførte i 2014***

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

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

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

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

### ***4.3 Borettslagets vedlikeholdsplikt***

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

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

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

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

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

## 5 Felleskostnader

### 5.1 Definisjon-inndrivning-fordeling

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

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

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

For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseier den til enhver tids forsinkelsesrente etter gjeldende lov.<sup>3</sup>

### 5.2 Panterett

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

## 6 Generalforsamling

### 6.1 Generalforsamlingen

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

### 6.2 Deltakelse på generalforsamlingen

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

---

<sup>3</sup> Per vedtakstid er det lov av 17.12.1976 nr. 100

### **6.3 Fullmektiger og rådgivere**

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

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

### **6.4 Habilitet**

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

### **6.5 Innkalling til generalforsamling**

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

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

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

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

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

### **6.6 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling**

På den ordinære generalforsamlingen skal disse saker behandles:

- Konstituering.
- Godkjenning av styrets årsberetning.
- Godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående
- Valg av styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer
- Andre saker som er nevnt i innkallingen.



### **6.7 Møteledelse, flertallskrav og protokoll**

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

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

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

### **6.8 Styremedlemmer**

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

### **6.9 Styrets oppgaver og myndighet**

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

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

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

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

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

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

### **6.10 Habilitet**

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

### **6.11 Forretningsfører**

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

### **6.12 Misbruk av posisjon i laget**

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

## **7 Diverse**

### **7.1 Bruk av forsikring – dekning av egenandel**

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

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

### **7.2 Revisjon**

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

### **7.3 Endring av vedtekter**

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

# FDV-DOKUMENTASJON

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

**Entreprise:** Balkonger

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

---

## Utførelse

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

Høyde 1305 mm, hvorav rekkverket er 1100 mm.

Balkonggulv, 120 x 28 mm impregnerte terrassebord.

Undertak består av 0,7 mm puralbelagte stålplater.

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

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

## Materialer

Aluminium EN-AW6063/6068.

175 x 80 mm hovedramme.

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

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

3 mm perforerte plater i rekkverk.

0,7 mm puralbelagte stålplater for alle beslag.

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

Kjemisk anker: FIS VS 300 T.

---

## **Leverandører/produsenter**

Aluminium og stål: Ruukki / Hydro Raufoss

Festemidler: Ahlsell, Tess Øst,

Pulverlakk: Norsk Pulver

## **Vedlikehold**

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

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

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

**AKER KOMMUNE**

BYGNINGSKONTROLLEN

Attest nr. 1156-1936.

**Ferdigattest.**

Herved bevidnes at det av herr er ark. Lange & Hauff,

under 7/9.1935, anmeldte byggearbeide

våningshus, Sinsen, Ø. Aker,

på gårds nr. 83, bruks nr. 148,

tomt nr. - vei 419, kv. XVII,

tilhørende Brødrene Johnson, Murmestre A/S.

er opført under lovmessig tilsyn.

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

Attest innkom fra:

Veivesenet, den 4/2.1937.

Vann- og Kloakkvesenet, den 27/2.1939.

Feiermesteren, den 29/6.1937.

Aker bygningskontroll 11/3 mars 1939.

Sverre Olsen  
Bygningschef.

M. W.  
Bygningsinspektør.

A. W.



# Boligkjøperpakken

- din nye bolig ferdig forsikret hele det første året

## Boligkjøperpakke Hus

Med Boligkjøperpakke Hus har du alle de forsikringene du trenger for ditt nye hus:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hus
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Leilighet

Din nye leilighet er godt ivaretatt med Boligkjøperpakke Leilighet:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ renteforsikring
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ skadeinsekter, mus og rotter

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **9.950 kroner** for det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

## Boligkjøperpakke Hytte

Gled deg til hyttekos uten bekymringer med Boligkjøperpakke Hytte:

- ✓ boligkjøperforsikring
- ✓ standard bygningsforsikring for hytte (hvis du er eier av bygningen)
- ✓ innboforsikring Ekstra
- ✓ flytteforsikring
- ✓ uhell i og utenfor hjemmet
- ✓ råte, skadedyr, skadeinsekter, mus og rotte

**Pris:** Boligkjøperpakken koster **19.900 kroner** for det første året hvis du eier bygningen, hvis det er en leilighet koster pakken **9.950 kroner**. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig.

Forsikringspakken kjøpes hos eiendomsmeglere som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Bygningsforsikring Ekstra mot et tillegg i prisen.

Seksjonert enebolig/tomannsbolig/rekkehus får kun kjøpt leilighetspakke gjennom eiendomsmegler. Denne kan oppgraderes til huspakke ved henvendelse til Tryg dersom man har behov for husforsikring.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Å beholde Boligkjøperforsikringen koster 300 kroner per år for leilighet og 450 kroner per år for hus og hytte.

**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](https://tryg.no/meld-skade).



**Skann QR-koden** for å lese mer om innholdet i Boligkjøperpakkene.