

Egenerklæring

Grimstadgata 300, 0464 OSLO

06 Jan 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse

Grimstadgata 300

Postadresse

Grimstadgata 300

Enhetsnummer

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

Ja Nei

Når kjøpte du boligen?

09.2020

Har du selv bodd i boligen?

Ja Nei

Når og hvor lenge har eieren bodd i boligen? Hvis det er lengre perioder eieren ikke har bodd i boligen er det fint om du oppgir dette. Her kan du også oppgi annen relevant informasjon om eierskapet.

2020-2026

Har du kjennskap til feil /t eller mangler ved borettslagets/sameiets fellesområder, som for eksempel garasje, ønsker vi at du oppgir dette når du svarer på spørsmålene i egenerklæringen.

Informasjon om eksisterende husforsikring

Tryg Forsikring Nuf-39, 6650107

Informasjon om selger

Selger

Besednik, Bojan

Selger

Milinkovic, Jelena

Forbehold

Selger tar spesifikt forbehold om feil og mangler som er beskrevet i egenerklæringsskjemaet.

Boligkjøper anses å kjenne til forholdene som er omtalt i dette egenerklæringsskjemaet. Disse forholdene kan ikke gjøres gjeldende som feil eller mangler senere.



Boligkjøper oppfordres til å selv undersøke eiendommen grundig.

Våtrom

1 Har det vært feil på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Beskriv feilen og omfanget

Feil i gulv varmekabel anlegg

2 Er det utført arbeid på bad, vaskerom eller toalettrom?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

2.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

2.1.2 Årstall

2020

2.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

2.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

Retting av feil i gulv varmekabel anlegg. Faglærte personer har kartlagt ødelagt punkt i kabel. De fjernet kun en flis, fikset feil og satt flisen tilbake. Jobben ble utført uten at det kan merkes. Samtidig ble vegg termostat byttet ut med den nye.

2.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Vi kjenner ikke navn til Firma. Den ble innleid av Borettslag forsikringsselskap.

2.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Tak, yttervegg og fasade

3 Har det lekket vann utenfra og inn, eller er det sett andre tegn til fukt?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

4 I din leilighet, er det utført arbeid på tak, yttervegg, vindu eller annen fasade?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Kjeller

5 Har sameiet eller borettslaget hatt problemer med fukt, vann eller oversvømmelse i kjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

6 Har leiligheten kjeller, underetasje eller andre rom under bakken?



Ja Nei

7 Er det observert vann eller fukt i kjeller, krypkjeller eller underetasje?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

8 Er det utført arbeid med drenering?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Elektrisitet

9 Har det vært feil på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10 Er det utført arbeid på det elektriske anlegget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

10.1.1 Navn på arbeid

Nytt arbeid

10.1.2 Årstall

2023

10.1.3 Hvordan ble arbeidet utført?

Faglært Ufaglært

10.1.4 Fortell kort hva som ble gjort av faglærte

På det ene soverommet har det blitt lagt inn varmematte i gulvet for oppvarming. Sikringsskapet ble oppgradert og modernisert.

10.1.5 Hvilket firma utførte jobben?

Altar Elektro AS

10.1.6 Har du dokumentasjon på arbeidet?

Ja Nei

Rør

11 Har eiendommen privat vannforsyning (ikke tilknyttet det offentlige vannettet), septik, pumpekum, brønn, avløpskvern eller liknende?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

12 Har det vært feil på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

13 Er det utført arbeid på utvendige eller innvendige avløpsrør eller vannrør?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



Ventilasjon og oppvarming

14 Er det eller har det vært nedgravd oljetank på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

15 Har det vært feil på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

16 Er det utført arbeid på varmeanlegg eller ventilasjonsanlegg?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skjevheter og sprekker

17 Er det tegn på setningsskader eller sprekker i for eksempel grunnmur eller fliser?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

18 Har det vært feil eller gjort endringer på ildsted eller pipe?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Sopp og skadedyr

19 Har det vært skadedyr i leiligheten?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

Observerte et par små sølvkre på badet. Det kan gå i flere måneder/år mellom observasjoner.

Da sølvkre ikke nødvendigvis er tegn på fuktskade og omfanget vært minimalt har vi ikke gått videre med det.

20 Har det vært skadedyr i fellesområdene til sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

21 Har det vært mugg, sopp eller råte i boligen eller andre bygninger på eiendommen?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

22 Har det vært mugg, sopp eller råte i sameiet eller borettslaget?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Planer og godkjenninger

23 Mangler leiligheten brukstillatelse eller ferdigattest?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til



24 Har du bygd på eller gjort om kjeller, loft eller annet til boligrom?

Ja Nei

25 Selges eiendommen med utleiedel som leilighet, hybel eller lignende?

Ja Nei

27 Er det utført radonmåling?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

28 Er det andre forhold av betydning eller sjenanse for eiendommen eller nærområdet?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

29 Foreligger det planer eller bestemmelser som kan medføre endringer av felleskostnader eller fellesgjeld?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

30 Er sameiet eller borettslaget er involvert i konflikter av noe slag?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Andre opplysninger

31 Har ufaglærte utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte? Du trenger ikke gjenta noe du allerede har nevnt.

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

32 Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen utover det du har svart?

Ja Nei, ikke som jeg kjenner til

Skriv opplysningene her:

Utført av tidligere eiere i 2020:

Det er installert ny vedovn ved hjelp av installatør. Det er lagt vannsperre i hele leiligheten. Fått slipp originale gulv fra Norsk gulv service AS. Nytt Ikea kjøkkenet.

Nåværende eiere:

Etterisolering, ny veggmaling, lister og laminatgulvet på det ene soverommet. Arbeidet utført av Alfis Bygg AS i 2023.

Maling av vegg og instalert Pax IKEA skapsystem på hovedsoverommet i 2023.

Maling av vegg i stua 2023.

Maling av kjøkkenet og inngang og alle dører i leiligheten (unntatt glassdører til stua) 2026.

Nye Adax Neo panelovn m/WiFi på hovedsoverommet i 2023 og på stue i 2021.

Ny taklampe i kjøkken 2024.

Nytt lysspeil på badet 2026.

Utført av borettslag: Brannbalkongen ble pusset opp i 2022. Ny felles søppelanlegg i 2022. 3 nye sykkelgarasjer og uteområde med lekeplass i 2025.

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

En boligselgerforsikring gir trygghet for selger og kjøper, og kan dekke feil og mangler som enten ikke er opplyst om eller det ikke var kjennskap til da salget ble gjennomført.



Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 95700917

Egenerklærings skjema

Name
Besednik, Bojan

Date
2026-01-06

Name
Milinkovic, Jelena

Date
2026-01-06

Identification
 **bankID** Besednik, Bojan

Identification
 **bankID** Milinkovic, Jelena



This document contains electronic signatures using EU-compliant PAdES - PDF
Advanced Electronic Signatures (Regulation (EU) No 910/2014 (eIDAS))

Egenerklærings skjema

Signed by:

Besednik, Bojan
Milinkovic, Jelena

06/01-2026
19:45:57
06/01-2026
19:48:13

BANKID
BANKID



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Anette Borvik
GRIMSTADGATA 300

Dato: 11.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523814
8897903

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.221 BNR. 74

Vi viser til bestilling av 20251211 for GRIMSTADGATA 300.

GNR. 221 BNR. 74

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 04.02.1932.

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

3558 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

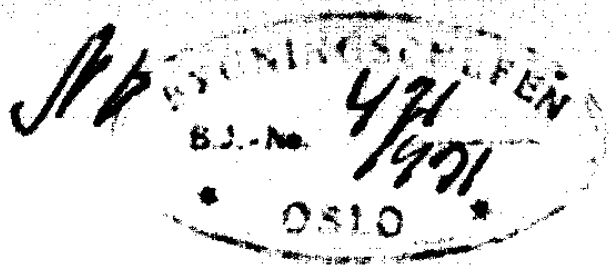


Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 6003.05.58920
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



*Oppmåling
regulering*

Ekspedisjons-Dokument

angående *Vanningskuis*
på matr.-nr. *30 Gimmedalen*
Innlevert *18 mars 1921*

Attestert Ferdig attestert 5/2-34
Duplikat med brandfører

Oversendes hr. opmålingschefen til erklæring angående grunnens matr.nr. og grenser og naboforhold, hr. reguleringschefen til erklæring angående reguleringsbestemmelse, påhvilende avvituter m. v. samt avgivelse av de i § 26 omhandlede bestemmelser, kfr. § 14, samt vann- og kloakvesenet, samt avgivelse av de i § 39 omhandlede bestemmelser.

Oslo den *19 mars 1921*

A. P. Hilland

Oppm. nr. *252*
Mott. *20*

411

252/31 Oversendes hr. reguleringschefen.
Målebrev over grunnen er ikke utferdiget. Det søvndte matr.nr. er opgitt herfra.

Oslo opmålingsvesen 21 mars 1931.

N. Jacobsen

A. P. Hilland

W. Hilland!

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref.: SIVILARKITEKT SVEIN TORE HAUGE
Vår ref. (saksnr.): 201903447 - 5
Oppgis alltid ved henvendelse
Saksbehandler: Tove Mette Pettersen
Dato: 28.10.2020

Adresse: GRIMSTADGATA 30 K-O - KONGSVINGERGATA 9
Tiltakshaver: BORETTSLAGET BJØLSENBØRGEN
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus
Eiendom: 221/74
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Tiltaksart: Fasadeendring

Ferdigattest

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av vinduer, mottatt 29.09.2020.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201903447

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan		28.02.2019	1/6
Fasade		28.02.2019	1/7

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>

Med vennlig hilsen

Tove Mette Pettersen - saksbehandler

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Avdeling for byggeprosjekter

3-ukersaker

Kopi til:

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN, v/OBOS Eiendomsforvaltning AS, Postboks 6668 St. Olavs plass, 0129 OSLO

Schala & Partners avd Sagene AS
Partners Sagene v/Anette Borvik
Maridalsveien 160 A, 0461 OSLO
E-post: ab@schalapartners.no

Deres ref.: 19251004 . Vår ref.: 5543-1-093

Dato: 12.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap: Borettslaget Bjølsenborgen
Organisasjonsnr: 967763179
Andelseier: Milinkovic, Jelena
Medeier: Besednik, Bojan
Leilighetsnummer: 093
Adresse: Grimstadgata 30 O, 0464 OSLO
Andelsnummer: 93
Gnr. 221
Bnr. 74
Borettsinnskudd: Kr. 1 950,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 6650107.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatten kreves inn på samme faktura som felleskostnadene i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapet har 12 parkeringsplasser til utleie. Ventelister hos styret, som administrerer ordningen. Parkeringsplassen følger ikke boligen ved salg. Leie av plass kommer i tillegg. Det påløper administrasjonsgebyr til forretningsfører etter gjeldende priser ved tildeling av plass.

Borettslagets hjemmeside: <http://www.bborgen.no>

Borettslaget står på festet tomt. Festetiden er 80 år fra 15.04.84. Festeavgift innhentes hos kartverket. Festeavgift er KPI justert og ny årlig festeavgift 2023 blir kr 388 114,-.

Borettslaget har fått innvilget lån kr 3 000 000 til sykkelkur. Lånet forvenes utbetalt og fordelt i mai 2025

Borettslaget er oppført i Byantikvarens i Oslo kommune sin gule liste. Selskapet har to Bruksnummere, B.nr: 106 - Kongsvingergata, B.nr: 74 - Grimstadgata. Melding om salg/forkjøpsrett sendes:

borettslaget.bjolsenborgen@gmail.com med kopi til eierskifte@obos.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	OBOS-banken AS
Lånenr.:	98208108921
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	11 618 761,00
Innfrielsesdato:	30.12.2039
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208151673
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 1 458 366,00
Innfrielsesdato: 30.10.2053
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208436112
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,09%
Restsaldo: 3 474 130,00
Innfrielsesdato: 30.04.2055
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Vi gjør oppmerksom på at vi kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 591,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Trappevask	91,00	
Felleskostnader	4 500,00	4 815,00 fra 01.01.2026

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 168,-
Fradragsberettigede kostnader: 9 074,-
Annen formue: 11 970,-
Gjeld: 205 493,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208108921
Restsaldo: 130 845,57
Kapitalkostnader: 1 093,43
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208151673
Restsaldo: 17 160,40
Kapitalkostnader: 97,68
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208436112
Restsaldo: 40 879,60
Kapitalkostnader: 223,57
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 188 885,57,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

Kapitalkostnader:

All låneinformasjon over er beregnet ut fra dagens kjente lånebetingelser. De månedlige kapitalkostnadene (renter og avdrag) viser hvor mye det koster å betjene lån for eieren av denne leiligheten. Eventuelt avvik mellom kapitalkostnader og lånekostnader under punktet "Økonomiske opplysninger om leiligheten", kan skyldes renteendringer, periodisering eller andre årsaker.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Asgeir Tannum pr. e-post: asgeir.tannum@obos.no eller telefon: 22 86 82 06.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

Melding fra megler ved salg:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke. For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22. Søknad om avklaring forkjøpsrett og styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Robin Erik Udéhn, e-post: borettslaget.bjolsenborg@gmail.com

Vi gjør oppmerksom på at dersom det sendes forhåndsvarsel, vil gebyret for dette bli fakturert selger.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no <mailto:oef@obos.no>.

Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

Elektronisk kommunikasjon:

Styret/OBOS Eiendomsforvaltning vil kommunisere med eierne elektronisk (pt via Vibbo, e-post, SMS) med mindre eieren har reservert seg mot dette. Reservasjon skjer på Vibbo, der det under «min profil» vil være en knapp for reservasjon. Har du flere eieforhold og ønsker du å reservere deg, må du gjøre dette pr eieforhold.

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til reservasjon.oef@obos.no

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/ending av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025



Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger i Ambita Infoland:	
Meglerpakke 1 med energimerke	4 758 kr
Meglerpakke 1	4 038 kr
Meglerpakke 2	2 750 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 063 kr
Enkeltprodukter i Ambita Infoland:	
Pantattest Boligaksjeselskap	390 kr
Årsmelding/protokoll/vedtekter/husordensregler	525 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6 570 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	10 043 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 928 kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	8 212 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 570 kr
Administrasjon:	
Parkeringsplass, uten dokumenter	850 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 700kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 150 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 314, og 0,8 R = kr 1 051)	6 000 kr + 0,8R

Sist oppdatert 4.12.24

HUSORDEN FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Vedtatt på generalforsamling 07. mai 2002

Sist endret på generalforsamling 19. april 2018

1. Denne husorden gjelder for alle andelseiere og beboere i Borettslaget Bjølsenborgen, samt alle framleiere på samme sted. Alle beboere må vise tilbørlig hensyn ovenfor borettslagets eiendom og de øvrige beboere.

Styret kan gi midlertidige bestemmelser utover denne husorden.

2. **Orden:**

Gårdsplassen, veier og portrom må holdes fri for uvedkommende gjenstander.

Parkering av motorkjøretøyer i gården er forbudt uten særlig tillatelse fra styret. Inn- og utkjøring i gården er bare tillatt for av- og pålessing. Ulovlig parkering medfører borttauing uten forvarsel, og belastes eier av motorkjøretøy.

Gårdens beboere oppfordres til å verne om plener og beplantninger. Det er forbudt å legge eller kaste ut mat til fuglene.

Tømming i søppelkassene skal skje før kl. 22:30. Ingenting må legges utenfor kassene.

Renholdsverkets retningslinjer for kildesortering skal følges. Unødig opphold i søppelskurene er ikke tillatt.

3. **Ro:**

Unødig støy skal alltid unngås av hensyn til naboene. Etter kl. 23:00 skal det være helt stille i borettslaget. Eventuelle Fester varsles med nabovarsel. TV, radio og musikkanlegg må ikke benyttes slik at naboer forstyrres. Vis også hensyn ved bruk av musikkinstrumenter.

4. **Fellesarealer:**

Vaskerier og ruller:

Vaskerier og ruller må bare benyttes på hverdager mellom kl. 08:00 og 22:00, på lørdager mellom kl. 10:00 og 18:00. Søndag fra 12:00 til 18:00.

Vasketider må overholdes. Fastsatte vasketider som ikke er benyttet innen en halv time, kan benyttes av andre.

Vaskeriet rengjøres etter bruk, og alt avfall må fjernes.

Brukerne er ansvarlig for uaktsom beskadigelse av maskiner og redskap.

Enhver mangel eller skade skal straks meldes til styret.

Oppganger:

I trappen må det ikke oppbevares gjenstander av noen art.

Det er tillatt å sette barnevogner i oppgangen, så lenge det ikke er til hinder for naboer.

Husgeråd med mer må ikke plasseres utenfor kjeller- og loftsboeder.

Inngangsdører, kjeller- og lofts-dører skal holdes låst. Lys skal slukkes i kjeller og på loft.

Sykkelparkering:

Sykkelparkering skal kun foregå på de tilrettelagte plassene.

Opphold i ganger med mer:

Barn skal ikke oppholde seg eller leke i trappeoppgangene.

Barn bør ikke oppholde seg alene i kjellere eller på loft.

Det er forbudt å gå på taket. Det er ikke tillatt å røyke i innvendige fellesarealer inklusive felles balkonger.

5. Leilighetene med mer:**Antenner:**

Private antenner må ikke settes opp.

Oppvarming:

Andelseierne må i den kalde årstiden sikre at leilighetene holdes oppvarmet slik at vannledninger ikke fryser. Andelseier er ansvarlig for at rørledningene ikke tilstoppes.

Erstatningsansvar:

Andelseierne er erstatningsansvarlige etter alminnelige erstatningsregler for skade som voldes på eiendommen.

Vedlikeholdsplikt:

Andelseier har vedlikeholdsplikt i egen leilighet, og skal holde leiligheten i forsvarlig stand. Andelseier kan bli holdt ansvarlig for feil/skader som oppstår grunnet mislighold av vedlikeholdsplikten. Andelseier bes spesielt om å sørge for at varmtvannsbereder og apparater med vanntilførsel er i forsvarlig stand og sikret mot lekkasje, samt at eget elektrisk anlegg er i henhold til lovpålagte forskrifter og normer.

Bruk:

Leiligheten må ikke brukes på en slik måte at det skaper ubehageligheter for andre beboere eller skader gårdens omdømme.

Andelseierne må sørge for at

røyking i leiligheten ikke er til sjenanse i fellesarealer eller i andre leiligheter.

Gass:

Det er ikke tillatt å oppbevare gassbeholdere i kjeller eller på loft, ei heller i bodene. Eventuelle gassbeholdere må oppbevares i den enkelte leilighet.

Bruk av åpen ild på loft og kjeller er forbudt.

Husdyr:

Husdyr skal ikke være til sjenanse for andre beboere. Dette er videre beskrevet i vedtektene.

Byggetekniske forandringer:

Byggetekniske forandringer i leilighet, herunder spesielle elektriske installasjoner, må godkjennes av styret før arbeidet settes i gang. Eksempler på slike gis i listen nedenfor.

- Stigeledninger har kapasitet på 32A fil hver beboer. Dersom man ønsker å legge inn mer, må styret søkes. Generelt vil styret måtte ha en restriktiv holdning pga kapasiteten på ledningene.
- Montering av bad- eller kjøkkenvifte med avsug i luftekanaler er ikke tillatt
- Riving og gjennomslag gjennom vegger må søkes styret
- Ved installering av nytt ildsted skal feiervesenet kontrollere og godkjenne dette. Kopi av godkjenning fra feiervesenet sendes styret

Protokoll til årsmøte 2025 for BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Organisasjonsnummer: 967763179

Møtet ble avholdt 9. april kl. 18:30, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

Antall stemmeberettigede som deltok: 18

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 2

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

✓ Vedtatt.

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Vedtatt.

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Fører protokoll Asger Tannum og vitne Marg

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i styrehonoraret da det ikke har blitt justert på lenge. Økt arbeidsmengde og generell lønnsvekst tilsier en oppdatering for å reflektere dagens nivå.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000

✓ Vedtatt.

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:

Robin Erik Udéhn

Følgende stilte til valg:

Robin Erik Udéhn

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ida Karine Gullvik

Ingunn Viken Taksdal

Følgende stilte til valg:

Ida Karine Gullvik

Ingunn Viken Taksdal

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Lau Harpviken

Følgende stilte til valg:

Lau Harpviken

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Kastriot Lluka

Pål Skedsmo

Følgende stilte til valg:

Kastriot Lluka

Pål Skedsmo

VEDTEKTER FOR BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

§ 1 Formål:

Borettslaget Bjølsenborgen er et andelslag med formål å drive eiendommen Grimstadg. 30 og Kongsvingerg. 9. Videre har laget som formål å delta i, organisere og forvalte tiltak som har sammenheng med andelselernes bointeresser. Lagets forretningskontor er i Oslo.

§ 2 Andelene:

Der er ikke mange andeler som tallet av leiligheter og forretningslokaler i disse eiendommene. Størrelsen av andelene er kr. 100,-. Bare fysiske personer kan være andelseiere i laget. Ingen kan eie mer enn 1 – en – andel.

I forhold til laget kan andre enn den som bor eller skal bo i leiligheten ikke bli eier av samelepart i andel på annen måte enn ved arv. Dersom en sameier ikke bor i leiligheten, anses det som om bruken er overlatt til de som bor, og man må følge reglene for overlating av bruk, jf borettslagsloven kap 5 II.

En beboer kan kjøpe horisontalt tilstøtende leilighet i samme oppgang i den hensikt å slå sammen begge leilighetene til en leilighet samt slå sammen begge andelene til en andel. Styret fastsetter retningslinjer for ordningen.

§ 3 Andelsbrev:

Hver andelseier får utlevert et nummerert andelsbrev lydende på sitt navn, som samtidig angir hvilken leilighet eller forretningslokale hans andel gir borettslag til og størrelsen av det borettslagsinnskudd som er betalt for denne. Brevet skal undertegnes av to av styrets medlemmer.

Andelsbrev kan ikke selges eller pantsettes uten i forbindelse med innskuddet.

Hver andel gir enerett til bruk av en bolig i laget og rett til å bruke fellesarealer på vanlig måte. Ved siden av andelsbrevet får enhver andelseier utstedt borettsbevis i form av en rentefri delobligasjon i lagets eiendommer for det beløp som tilsvarte andelsinnskuddet for leiligheten (lokalet) i det opprinnelige Andelselskapet Bjølsenborgen.

For summen av delobligasjonene skal det i hver av eiendommene utstedes en fellesobligasjon, som tinglyses til sikkerhet for innskuddet med pant i vedkommende eiendom eller de faste pantelånene for denne. Andelsbrev og delobligasjon skal deponeres mot kvittering fra forretningsførereren som sikkerhet for vedkommende boretthavers riktige betaling av fellesutgifter i hans egenskap av å være andelseier.

§ 4 Overlating av bruk:

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

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 brukeren 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.

§ 5 Eierskifte

Styret skal godkjenne nye andelseiere. Godkjenning kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Er ikke en melding om nektelse kommet frem til erververen senest tjue dager etter at søknad om godkjenning 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.

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

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

§ 6 Forkjøpsrett:

Ved avhending av en andel har de andre andelseierne forkjøpsrett.

Forkjøpsretten gjelder ikke når andelen går over til ektefelle, andelseiers eller ektefellens slektninger i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarvinger, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har tilhørt husstanden til den tidligere eieren (for eksempel samboer). Forkjøpsretten gjelder heller ikke når en andel går over på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem tar over andelen etter reglene i husstandsfelleskapsloven § 3.

Det er borettslaget som må gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av den forkjøpsberettigete. Forkjøpsretten må gjøres gjeldende

- innen tjue dager fra laget får skriftlig melding om at andelen har skiftet eier, med opplysninger om pris og andre vilkår, eller
- innen fem dager dersom laget har fått skriftlig forhåndsvarsel om at andelen skal skifte eier, og varselet er kommet frem til laget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før melding om at andelen har skiftet eier.

Styret skal sørge for at andelseierne varsles skriftlig om de meldinger og forhåndsvarsler styret har fått om eierskifte. Styret fastsetter frist for når en forkjøpsberettiget må gjøre sin rett gjeldende overfor laget. Fristen må ikke være kortere enn fem hverdager.

Laget skal så skriftlig fremsette kravet om at forkjøpsretten gjøres gjeldende overfor avhender og erverver av andelen innenfor de frister som fremgår av forrige ledd.

Dersom flere vil gjøre forkjøpsretten gjeldende bestemmer styret på grunnlag av ansiennitet hvilken andelseier som skal få overta andelen. Ansienniteten regnes etter dato for kjøp av sin andel.

§ 7 Andelseiernes bruk av boligen

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.

§ 8 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

Andelseieren skal holde boligen i forsvarlig stand, og skal vedlikeholde slikt som vindusruter (andelseier har også ansvaret for skifting av knuste ruter), rør, ledninger, inventar, utstyr, apparater og innvendige flater. Vedlikeholdsplikten omfatter også om nødvendig reparasjon eller utskifting av slikt som rør, ledninger, inventar, 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.

Ny eier av andel har plikt til å utføre vedlikehold, medregnet reparasjon og utskifting, selv om det skulle vært utført av tidligere andelseier.

Andelseier er erstatningsansvarlig etter brl. §§ 5-13 og 5-15 for tap som følge av at vedlikeholdsplikten ikke er oppfylt.

§ 9 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.

§ 10 Bygningsmessige arbeider

De enkelte medlemmer må ikke uten samtykke av styret på egen hånd foreta utvendig maling eller annet utvendig vedlikehold av bygningen, og må heller ikke på annen måte forandre bygningens utseende

Utskifting av vinduer og ytterdører, oppsetting av markiser, endring av fasadekledning, endring av utvendige farger og liknende 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 vedtektene og borettslagsloven krever generalforsamlingens samtykke, må ikke igangsettes før samtykke er gitt. Søknad eller melding til bygningsmyndighetene skal godkjennes av styret før byggemelding kan sendes.

§11 Felleskostnader.

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

Felleskostnadene skal fordeles mellom andelseierne ut fra den fordelingsnøkkel som fremgår av bygge og finansieringsplanen, med mindre annet gyldig vedtas med samtykke fra de andelseiere det angår. Fordelingen skal justeres dersom endringer av boligene eller eiendommen ellers fører til vesentlig endring av grunnlaget for fordelingen. Når særlige grunner taler for det, skal visse kostnader fordeles etter nytten for den enkelte andel, eller etter forbruk.

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 varsel.

§12 Panterett

Laget har lovbestemt panterett i andelen med prioritet foran alle andre heftelser 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.

§13 Mislighold

Dersom en andelseier på tross av advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan laget pålegge andelseieren å selge andelen. Kravet om advarsel gjelder ikke der det kan kreves fravikelse.

Advarsel skal gis skriftlig, og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt. Pålegg om salg skal være skriftlig og opplyse om at andelen kan kreves solgt ved tvangssalg dersom pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn tre måneder fra pålegget er mottatt. Se for øvrig borettslagsloven § 5-22.

Oppfører en andelseier seg slik at det er fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller slik at det er til alvorlig plage eller sjenanse for andre brukere av eiendommen, kan laget kreve fravikelse av boligen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13. Krav om fravikelse kan tidligst fremsettes sammen med salgspålegg, se borettslagsloven §5-23.

§ 14 Styret og forretningsfører:

Laget ledes av et styre på 5 medlemmer. Styremedlemmene må være andelseiere. Styret representerer laget utad og tegner dets navn. 2 styremedlemmer forplikter laget. Den daglige drift ledes av forretningsfører. Styrets honorarer fastsettes av generalforsamlingen.

§ 15 Styrets virksomhet:

Styret holder møte så ofte det er nødvendig. Styret består av 3 til 6 medlemmer med varamedlemmer etter generalforsamlingens nærmere bestemmelse. Styret er beslutningsdyktig når minst halvparten av styret er til stede. Ved stemmelikhet avgjør styrelederens stemme. Forretningsføreren deltar uten stemmerett i styremøtene og fører protokoll. Denne skal refereres og underskrives av de tilstedeværende.

Styret engasjerer vaktmester, og andre nødvendige funksjonærer, og fastsetter deres godtgjørelse og øvrige vilkår. Styret fastsetter forretningsførers honorar.

§ 16 Generalforsamlingen:

Ordinær generalforsamling holdes årlig innen utgangen av juni.

Innkalling til generalforsamling foretas av styret, og skal skje skriftlig til andelseierne med kjent adresse med varsel på minst 8 dager, høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om det er nødvendig innkalles med kortere frist, som likevel skal være minst 3 dager. Fristen 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. På generalforsamlingen gir hver andel rett til 1 stemme.

Vedtak om endring i vedtektene kan bare gjøres av generalforsamlingen med minst 2/3 flertall av de avgitte stemmene, jf borettslagsloven §7-11 3.ledd.

Andre saker avgjøres med vanlig flertall blant de avgitte stemmene. Framlegg som ikke får mer enn halvparten av de avgitte stemmene blir forkastet.

Generalforsamlingen velger styret. Styrets medlemmer velges for 2 år av gangen dersom ikke annet er fastsatt av generalforsamlingen, således at det tilstrebes at det annet hvert år uttrer 1-3 medlemmer, nærmere bestemt tilnærmet halve styret. Generalforsamlingen velger styrets leder blant styrets medlemmer ved særskilt valg.

Andelseierne plikter å motta valg til tillitsverv, dog kan de nekte gjenvalg for like lang tid som de har fungert. Et styremedlem har imidlertid rett til å gå av før tjenestetiden er slutt, dersom det er særlig grunn til det.

Forretningsføreren er møtets sekretær og fører protokoll over forhandlingene. Denne skal undertegnes av to andelseiere som velges av generalforsamlingen.

§ 17 Dagsorden for generalforsamlingen:

Generalforsamlingen velger selv sin møteleder.

På ordinær generalforsamling behandles:

1. konstituering
2. godkjenning av styrets årsberetning
3. godkjenning av styrets regnskapsoversikt for foregående år
4. valg av styremedlemmer
5. Godtgjørelser
6. andre saker som er nevnt i innkallingen

§ 18 Revisor:

Borettslagets revisor velges av generalforsamlingen og tjenestegjør inntil en annen revisor velges i hans sted.

§ 19 Husdyrhold:

Dyrehold må følge bestemmelsene i pollivedtektene angående dyrehold og straffebestemmelsene som gjelder for holde dyr. Ved antatt farlige hunderaser kan styret nekte hundehold dersom dette er saklig begrunnet av hensyn til de øvrige beboerne.

Hunder og eventuelle andre dyr må føres i bånd innenfor borettslagets område, det vil si gårdsrom og oppganger.

Hunder og eventuelle dyr må ikke oppholde seg unødig på borettslagets fellesareal, herunder gårdsrom og oppganger.

Eier forplikter seg til å fjerne eventuelle ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen. Lufting av hund skal ikke foregå i gårdsrommet.

§ 20 Forholdet til borettslovene:

For så vidt ikke annet følger av disse vedtektene, gjelder reglene i Lov om borettslag av 6. juni 2003 nr 39.



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5543

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Velkommen til årsmøte i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

9. april 2025 kl. 18:30, Hjemmets kolonihager 23, 0468 Oslo.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte

Med vennlig hilsen,

Styret i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Møtelederen sørger for at møtet blir avviklet etter lovens regler og er ansvarlig for at det føres protokoll. Hvis ikke årsmøtet velger en møteleder eller den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Asgeir Tannum, OBOS, er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 3

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Protokollvitne velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 5543 Årsrapport 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 230.000.

Styrets innstilling

Styret foreslår en økning i styrehonoraret da det ikke har blitt justert på lenge. Økt arbeidsmengde og generell lønnsvekst tilsier en oppdatering for å reflektere dagens nivå.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 230.000

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Robin Erik Udéhn

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Ida Karine Gullvik
- Ingunn Viken Taksdal

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Lau Harpviken

Vedlegg

1. 5543Valgkomiteens innstilling2025.docx.pdf

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret står for den daglige driften av Borettslaget Bjølsenborggen. Dette inkluderer rutinemessig oppfølging av renholdere, vaktmestere og gartnere, samt andre som engasjeres til oppgaver for borettslaget. Styret håndterer også administrasjon i forbindelse med eiendomsmeglere og OBOS ved kjøp og salg av leiligheter, samt søknader om bruksoverlating. I tillegg administrerer styret vaskeriene i oppgangene G og M, parkeringsplassene i borettslaget, og følger opp henvendelser fra beboere om ulike saker.

Styret har sørget for utplanting av blomsterbed, luking, vanning og generelt stell av grøntområder. Norsk Brannvern har inspisert fellesarealene og kontrollert brannvernutstyr i hver enkelt leilighet. I løpet av året har styret også håndtert flere forsikringssaker, med en merkbar økning i antall saker.

Det er gjennomført to dugnader med svært godt oppmøte. Styret takker alle som deltok!

I inneværende periode har styret hatt 10 ordinære styremøter, samt et ekstraordinært årsmøte hvor sykkelskur ble behandlet. I tillegg har styret hatt møter med leverandører og gjennomført befaringer med vaktmester og håndverkere.

Styret har levert et positivt resultat, men med et budsjettunderskudd – i stor grad grunnet prosjekteringen av sykkelskur.

Viktige saker i 2024

- To pallekarmer ble satt ut i bakgården, hvor det ble plantet grønnsaker og urter. Dette ble svært godt mottatt av beboerne, og har ført til at en egen hagegruppe nå er etablert.
- Styret har innhentet tilbud og prosjektert sykkelskur sammen med arkitekt. Et ekstraordinært årsmøte ble avholdt angående dette (les mer under *Oppfølging av vedtak*).
- En støyfelle og ny avlufting for tørketrommel er installert i oppgang G på grunn av støy og lukt.
- I desember ble juletreet tent i bakgården, med nytt lys i flaggstangen og musikk fra Bjølsen skolekorps. Styret serverte gløgg og pepperkaker.
- Styret har jobbet med utredning av mulig kjellerutbygging (les mer under *Oppfølging av vedtak*).
- Begge buene har blitt malt på nytt grunnet mye tagging og graffiti.
- Det er forhandlet med nytt renholdsfirma, noe som har ført til lavere pris og vask hver uke i stedet for annenhver.
- Rundt vinduene til Lady and Lord har blitt isolert etter klager om dårlig isolasjon.

Oppfølging av vedtak fra generalforsamlingen 2024

Utredning av mulighet for utbygging av kjellerareal

I tråd med vedtak fra generalforsamlingen i 2024 har styret undersøkt muligheten for å utvide leilighetene i første etasje ved å bygge ned i kjelleren. Det har i den forbindelse blitt gjennomført:

- Møte med Byantikvaren for å vurdere byggets status og eventuelle føringer
- Befaring med prosjektleder fra OBOS Prosjekt
- Utarbeidelse av befaringsnotat med vurdering av tekniske forhold

OBOS prosjekt konkluderer i sitt notat med at det er teknisk mulig å etablere utvidelser i kjeller, men at det forutsetter betydelige tiltak for å sikre blant annet drenering, fuktsikring, ventilasjon og brannsikkerhet. Styret anser med dette at mandatet fra generalforsamlingen er oppfylt.

Sykkelskur

Styret har jobbet aktivt med å få godkjenning fra alle relevante instanser, inkludert Byantikvaren, Plan- og bygningsetaten og Vann- og avløpsetaten. Følgende tiltak er gjennomført i tråd med tidligere vedtak:

- Forhåndskonferanse med Plan- og bygningsetaten
- Møte og godkjenning fra Byantikvaren
- Forhåndsuttalelse fra Vann- og avløpsetaten
- Søknad og godkjenning av geoteknisk vurdering fra DMR Miljøteknikk
- Søknad og godkjenning av overvannsplan fra Ingenia AS
- Innhenting av tilbud fra tre entreprenører
- Utregning av økte felleskostnader ved låneopptak
- Rammetillatelse er godkjent

Det ble avholdt et ekstraordinært årsmøte i august, hvor det ble vedtatt et låneopptak med 2/3 flertall, selv om beløpet var høyere enn tidligere estimert.

Med støtte fra OBOS Prosjekt har styret hatt møter med entreprenører og besluttet å gå videre med tilbudet fra firmaet 90 Grader, som var det rimeligste av de tre. Byggingen av sykkelskur starter 1. april 2025 og forventes å ta tre måneder før det er ferdigstilt.

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
<ul style="list-style-type: none">Balanse per 31. desember 2024Resultatregnskap 2024Oppstilling over endring av disponible midlerNoter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	<ul style="list-style-type: none">Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, ogGir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

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

Styret og forretningsførers 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 intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslaget 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>

BDO AS
Hans Petter Urkedal
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

ÅRSREGNSKAPET

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet er satt opp under denne forutsetning.

Kommentarer til driftsinntekter/driftskostnader

Driftsinntektene er som forventet og i henhold til fastsatte priser.

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak konsulenttjenester i forbindelse med sykkel bodene, vaktmestertjenester, men også avskrivninger (kostnader som er tatt tidligere år.)

Finanskostnader er høyere enn budsjettert og skyldes låneopptak som ble gjort etter at budsjettet for 2024 var gjort, og derfor ble ikke den lånekostnaden med i budsjettet.

Resultat

Årets resultat vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr 1 032 529.

Budsjett 2025

Posten drift og vedlikehold er budsjettert med ordinær drift.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimer.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på 4 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2025.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Boligselskapets resultatregnskap gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		1 110 336	453 321
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		307 489	-862 263
Tilbakeføring av avskrivning	15	170 407	170 407
Tillegg for nye langsiktige lån		0	14 431 366
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-555 703	-13 082 495
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-77 807	657 015
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 032 529	1 110 335

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		1 181 010	1 622 320
Kortsiktig gjeld		-148 481	-511 985
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		1 032 529	1 110 335

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	4 785 658	4 588 866	4 785 000	4 969 620
Vaskeri		0	3 634	5 000	5 000
Ladeinntekter EL-bil		3 926	3 081	4 000	4 000
Andre inntekter	3	72 695	67 300	38 000	38 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		4 862 279	4 662 881	4 832 000	5 016 620
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-28 200	-28 200	-28 000	-28 000
Styrehonorar	5	-200 000	-200 000	-200 000	-200 000
Avskrivninger	15	-170 407	-170 407	0	0
Revisjonshonorar	6	-12 688	-14 390	-13 000	-14 000
Forretningsførerhonorar		-173 846	-165 326	-174 000	-183 000
Konsulenthonorar	7	-188 884	-230 479	-30 000	-30 000
Drift og vedlikehold	8	-324 709	-1 786 173	-636 000	-638 000
Forsikringer		-372 144	-324 600	-344 000	-413 000
Festeavgift		-440 449	-397 749	-400 000	-400 000
Kommunale avgifter	9	-901 861	-777 620	-889 000	-1 011 000
Energi/fyring	10	-61 396	-54 685	-60 000	-60 000
TV-anlegg/bredbånd		-342 502	-325 018	-320 000	-333 000
Andre driftskostnader	11	-550 066	-417 359	-390 000	-402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-3 767 150	-4 892 007	-3 484 000	-3 712 000
DRIFTSRESULTAT		1 095 128	-229 125	1 348 000	1 304 620
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 252	10 632	0	0
Finanskostnader	13	-801 892	-643 770	-699 000	-772 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-787 640	-633 138	-699 000	-772 000
ÅRSRESULTAT		307 489	-862 263	649 000	532 620

Overføringer:

Udekket tap	0	-862 263
Reduksjon udekket tap	307 489	0

BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
ORG.NR. 967 763 179, KUNDENR. 5543

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	889 859	889 859
Andre varige driftsmidler	15	681 629	852 035
SUM ANLEGGSMIDLER		1 571 488	1 741 894
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		25 490	19 885
Forskuddsbetalte kostnader		32 494	31 124
Andre kortsiktige fordringer	16	19 585	0
Driftskonto OBOS-banken		854 992	1 331 528
Sparekonto OBOS-banken		248 449	239 783
SUM OMLØPSMIDLER		1 181 010	1 622 320
SUM EIENDELER		2 752 497	3 364 215
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 103 * 100		10 300	10 300
Udekket tap	17	-11 162 505	-11 469 994
SUM EGENKAPITAL		-11 152 205	-11 459 694
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	13 578 871	14 134 574
Borettsinnskudd	19	177 350	177 350
SUM LANGSIKTIG GJELD		13 756 221	14 311 924
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		85 249	51 258
Leverandørgjeld		58 936	358 052
Påløpte renter		4 296	70 001
Annen kortsiktig gjeld		0	32 674
SUM KORTSIKTIG GJELD		148 481	511 985
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		2 752 497	3 364 215
Pantstillelse	20	16 677 350	16 677 350
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025

Styret i Borettslaget Bjølsenborgen

Robin Erik Udéhn /s/

Lars Trandum Arnegaard /s/

Marco Italo Somenzi /s/

Ida Karine Gullvik /s/

Hedda Kristine Backe Kristensen /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKKSkonto

Selskapet har egen separat skattetrekkskonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	4 598 018
Trappevask	110 201
Parkering	72 000
Vedlikehold	2 328
Eiendomsskatt 1.kvartal	3 112
SUM INNREVDE FELLESKOSTNADER	4 785 658

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

Avklaring forkjøpsrett	50 910
Nøkler	2 200
Vaskeri	19 585
SUM ANDRE INNETEKTER	72 695

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-28 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-28 200

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 200 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 122, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 12 688.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-17 663
OBOS Prosjekt AS	-65 637
Arkitektkontoret Lene Frank AS	-59 719
Andre konsulenthonorarer	-45 865
SUM KONSULENTHONORAR	-188 884

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-103 961
Drift/vedlikehold VVS	-11 189
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-54 827
Drift/vedlikehold brannsikring	-49 054
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-62 606
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 669
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-8 403
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-324 709

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-10 337
Vann- og avløpsavgift	-566 310
Feieavgift	-18 496
Renovasjonsavgift	-306 718
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-901 861

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-61 396
SUM ENERGI / FYRING	-61 396

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-56 190
Håndverktøy	-827
Lyspærer og sikringer	-2 925
Vaktmestertjenester	-302 084
Renhold ved firmaer	-137 144
Snørydding	-19 838
Andre fremmede tjenester	-10 736
Trykksaker	-2 486
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 122
Andre kontorkostnader	-1 845
Telefon u/mva	-3 525
Bank- og kortgebyr	-4 142
Øreavrunding	3
Velferdskostnader	-7 204
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-550 066

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

Renter bank	12 982
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	1 270
SUM FINANSINNTEKTER	14 252

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Pantegjeldsrenter	-801 892
SUM FINANSKOSTNADER	-801 892

NOTE: 14**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi	889 859
SUM BYGNINGER	889 859

Gnr.221/bnr.74 M. flere

Tomten er festet av Oslo Kommune i 80 år fra 1984.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Vaskerianlegg

Kostpris

1

1

Avfallsanlegg

Tilgang 2022

1 141 727

Avskrevet tidligere

-289 693

Avskrevet i år

-170 407

681 627

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER**681 629****SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-170 407****NOTE: 16****ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Andre kortsiktige fordringer

19 585

SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**19 585****NOTE: 17****UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 17 år.

Opprinnelig 2023

-12 931 366

Nedbetalt tidligere

295 330

Nedbetalt i år

534 600

-12 101 436

Obos-Banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,79 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2023

-1 500 000

Nedbetalt tidligere

1 462

Nedbetalt i år

21 103

-1 477 435

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-13 578 871****NOTE: 19****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig

-177 350

SUM BORETTSINNSKUDD**-177 350**

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	177 350
Pantelån	13 578 871
TOTALT	13 756 221

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

Bygninger	889 859
TOTALT	889 859

Valgkomiteens innstilling

Valgkomiteen har bestått av Marte Persdatter Tangvik og Pål Wilter Skedsmo. Det har vært lagt ut melding på VIBBO med oppfordring om å melde seg som kandidat til styret. Valgkomiteen har også vært i kontakt med styret og snakket med andre andelseiere.

Innstillingen er:

Styreleder (2år): Robin Erik Udéhn, oppgang K (gjenvalg). Har sittet i styret siden 2020, og vært styreleder siden 2023.

Styremedlem (2 år): Ida Karine Gullvik, oppgang K (gjenvalg). Har sittet i styret siden 2023.

Styremedlem (2 år): Ingunn Viken Taksdal, oppgang E. Ny i styret.

Varamedlem (1 år): Lau Harpviken, oppgang G (gjenvalg)

Oslo, 28. mars 2025

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 9.04.25

Selskapsnummer: 5543 Selskapsnavn: BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

Grimstadgata 300

Nabolaget Nordre Sagene - vurdert av 132 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Familier med barn



Offentlig transport

🚶	Advokat Dehlis plass Linje 37, 54	4 min 🚶	0.3 km
🚶	Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	10 min 🚶	0.8 km
🚶	Nydalen Linje 4, 5	19 min 🚶	1.6 km
🚶	Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 🚶	1.8 km
🚶	Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 🚶	3.7 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	3 min 🚶	0.2 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	11 min 🚶	0.9 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 🚶	1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	7 min 🚶	0.5 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 🚶	0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	19 min 🚶	1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	20 min 🚶	1.7 km



Opplevd trygghet
Veldig trygt 88/100

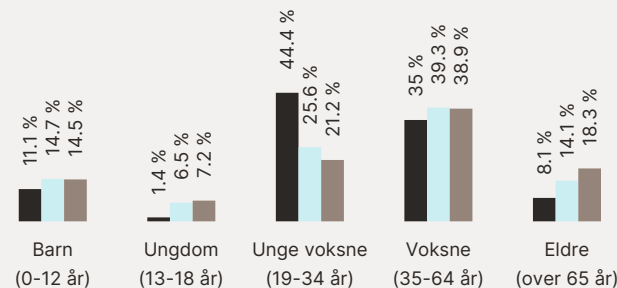


Kvalitet på skolene
Bra 70/100



Naboskapet
Godt vennskap 69/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Nordre Sagene	1 314	823
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Maridalsveien barnehage (1-5 år) 65 barn	4 min 🚶	0.3 km
Bjølsenparken barnehage (1-5 år) 43 barn	4 min 🚶	0.4 km
Dronning Louises barnehage (0-5 år) 30 barn	4 min 🚶	0.4 km

Dagligvare

Coop Extra Bjølsen Post i butikk, PostNord	2 min 🚶	0.2 km
Joker Sagene Søndagsåpent	2 min 🚶	0.2 km



Primære transportmidler



1. Buss



2. Sykkel



Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100



Støynivået
Lite støynivå 84/100

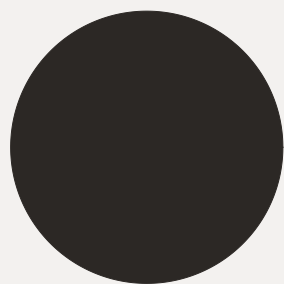


Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

🏀 Bjølsenparken basketbane Ballspill	3 min 🚶 0.2 km
🏫 Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	3 min 🚶 0.3 km
🏊 SATS Sagene	4 min 🚶
🏊 Myrens Sportssenter	9 min 🚶

Boligmasse



■ 100% blokk

«Et koselig nabolag med mye personlighet!»

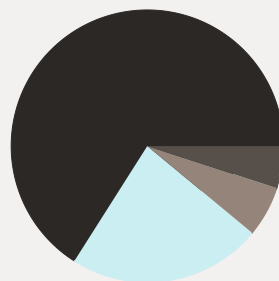
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

📍 Sandaker Senter	13 min 🚶
📍 Apotek 1 Sagene	1 min 🚶

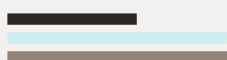
Aldersfordeling barn (0-18 år)



■ 66% i barnehagealder
■ 23% 6-12 år
■ 6% 13-15 år
■ 5% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



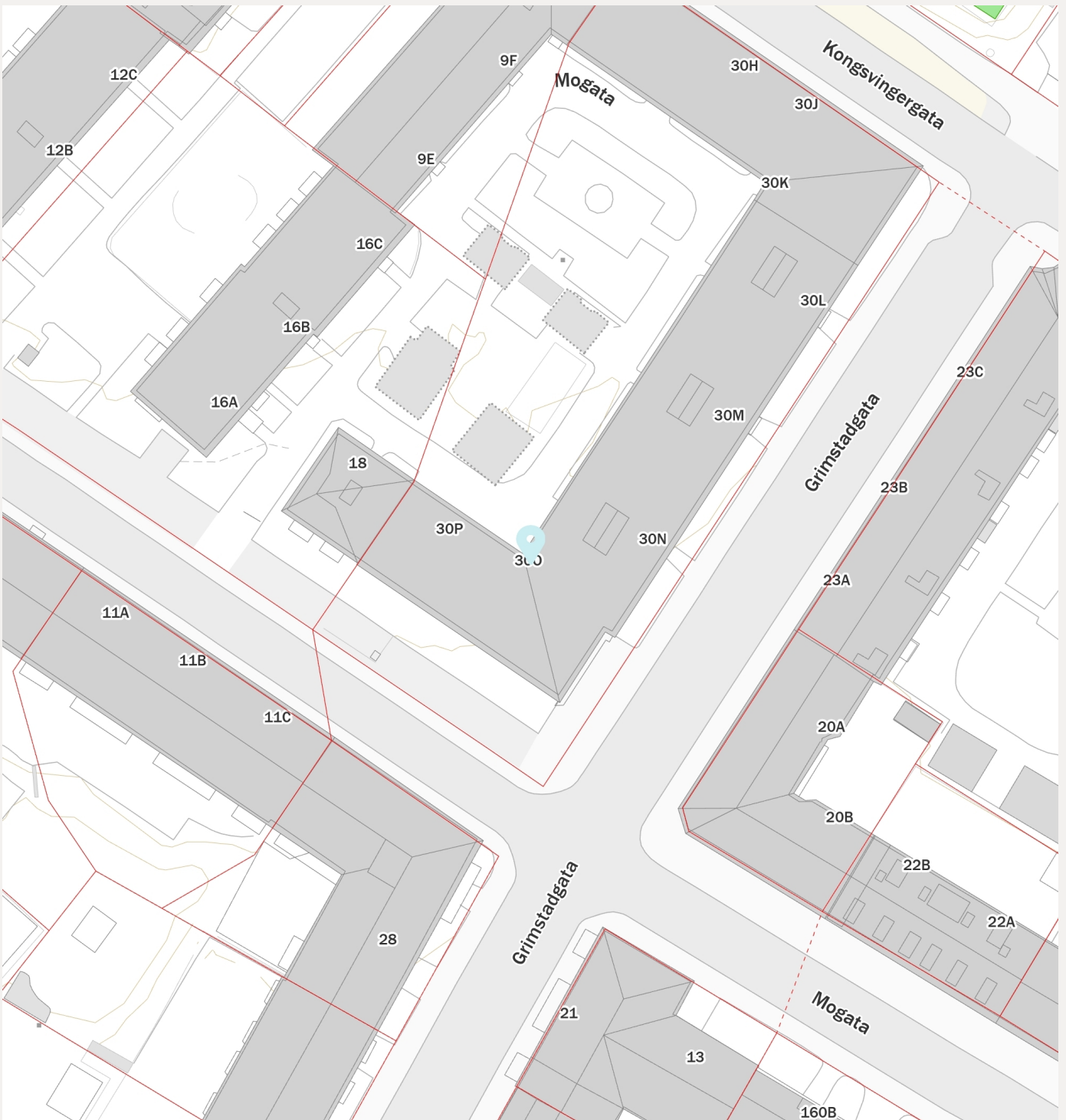
0%

56%

■ Nordre Sagene
■ Oslo og omegn
■ Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	14%	33%
Ikke gift	79%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



Tilstandsrapport

levert av Anticimex AS

Grimstadgata 300
0464 OSLO
Gnr./Bnr.: 221/74
Andelsnr. : 93
Oslo kommune

Areal

Leilighet
Bruksareal: 75 m² (BRA-i: 63 m²)

Totalt bruksareal (BRA): 75 m²

Befaring

Befaringsdato: 08.01.2026

Bygnings sakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781

.....
Signatur inspektør:  Torbjørn Sæbøe

Mobil: 92801973

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Tilstandsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025. Norsk Standard 3600:2018 er også lagt til grunn, men ikke alle standardens bestemmelser er tatt med. Dette gjelder for eksempel følgende bestemmelser:

- 9 - Gjennomgang av dokumentasjon av boligen (kun påfølgende deler): Innhenting av informasjon fra kommunens tekniske etat
- 13.2 - Vurdering av teknisk verdi
- 14.3 - Oppsummering
- Tabell A.1 (kun påfølgende deler): Punkt 22 (Geologiske forhold)
- Tabell A.3 - Undersøkelser av fellesdeler
- Tabell A - Tilstandsgrad for vurdering av krav, høyde, lysåpning o.l. i rekkverk/håndløpere iht. dagens forskriftskrav
- Tillegg B.2 - Tilstandsgrad for elektrisk anlegg basert på forenklet vurdering
- Tillegg C.2 - Tilstandsgrad for branntekniske forhold

Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne tilstandsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle selgers opplysningsplikt overfor kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikkløysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen 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 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	08.01.2026
Referansenummer	15077901
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-25-1004
Hjemmelshaver/selger	Bojan Besednik/Jelena Milinkovic
Bygningssakkyndig inspektør	Torbjørn Sæbøe
Tilstede på befaringen	Bojan Besednik/Jelena Milinkovic
Utvendige snødekte flater	Ja
Utetemperatur	-9 °C
Rapportdato	15.01.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Grimstadgata 300
Postnummer/sted	0464 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	221/74
Andelsnr.	93
Borettslag / Sameie	BORETTSLAGET BJØLSENBORGEN
Tomt	Eiet tomt: 3553 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet	1932		

Byggemåte

Andelsleilighet tilhørende Bjølsen Borgen Borettslag beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Borettslaget består av 101 andelsleiligheter. Fellesarealer opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning. Parkering etter gjeldende bestemmelser. Boligbygg over 4 etasjer med kjeller og loft. Bygningen har støpt gulv mot grunn. Grunnmur, bærende konstruksjon og skillende dekker av betong. Fasader forblendet med pussede flater. Tilnærmet flat takkonstruksjon tekket med tapapp/membran, (taket ikke besiktiget) Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra 2019. Vindu mot bakgård med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2018. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stue. Varmtvannsbereider i kott på 115L fra 2010. Leilighet beliggende i byggets 3. etasje. Adkomst via felles trappegang med callinganlegg. Leiligheten består av: Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 kott. Utgang fra stue til østvendt brannbalkong.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden



TG 2 Alder, slitasje, skader mv.



TG 3 Strakstiltak nødvendig



TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Våtrom - Bad		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	8	
Kjøkken		Ventilasjon og avtrekk	8	
Øvrige rom		Overflater himling	9	
		Overflater gulv	9	
Dører og vinduer		Dører	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

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

Primærrom (P-rom) og Sekundærrom (S-rom)

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er primær- og sekundærrom (P-rom og S-rom) beskrevet i eget oppsett. Definisjonen av P-rom og S-rom er videreført fra Takstbransjens retningslinjer ved arealmålinger - 2014. Det er bruken av rommene på befaringstidspunktet som avgjør om rommene defineres som P-rom eller S-rom.

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

Rommene bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene er basert på observasjoner gjort på befaringstidspunktet. Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller vurderingen til den bygningssakkyndige er basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne. I de tilfeller en bolig ikke innehar alle hovedfunksjoner (stue, kjøkken, sove, bad og toalett) vil hovedbygningen likevel vurderes som en boenhet. Arealet av innglassede terrasser, plattinger og lignende, klassifiseres som innglasset balkong (BRA-b) selv om begrepet balkong er definert som en bygningsdel uten understøttelse til bakken.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Leilighet	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loft		6		6	
		Loftbod			
3.etasje	63			63	5
	Entre, bad, stue/kjøkken, 2 soverom og 2 kott.				Balkong
Kjeller		6		6	
		2 kjellerboder.			
SUM	63	12		75	5
Total bruksareal: 75 m²					

Kommentar til areal

Leiligheten disponerer en loftbod oppmålt til 6m², (BRA-e). Leiligheten disponerer 2 kjellerboder oppmålt til 4m² og 2m², (BRA-e). Leiligheten disponerer bruksrettigheter til blant annet felles vaskeri, tørkeloft, sykkelskur samt fellesarealer i kjeller og loft for lagring og hobby. Leiligheten inneholder 62m² P-ROM og 1m² S-ROM. S-ROM: 2 kott.


Rapport

Våtrom - Bad

Bad fra 2010, rehabilitert i regi av borettslaget. Flislagt gulv med varme. Flislagte vegger. Malt himling med downlights. Vegghengt servantskap med ett-greps armatur. Vegghengt speil. Dusjhjørne med glassdører og to-greps armatur påkoblet håndduj. Vegghengt toalett med innebygget susternekkasse. Opplegg for vaskemaskin. Mekanisk avtrekk. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold (gulv) - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Ventilasjon - Sanitærutstyr / innredning

 TG i Overflater gulv | Selger opplyser at det var brudd i varmekabel i 2020. Varmekabel ble reparert lokalt på gulvet, noe som kan utgjøre en lekkasjerisiko hvis gulvet har toppmembran (membran på gulvet rett under gulvflis).

 TG i Fallforhold (gulv) | Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 30 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

 TG 2 Membran, tettesjikt og overgang til sluk. | Tettesjiktet har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres.

 TGIU Fukt i tilliggende konstruksjoner | Våtrommet har vegger av mur/betong og det er derfor ikke utført hulltaking/fuktmåling. Det er derfor utført et overflatesøk med fuktindikasjonsinstrument. Det ble ikke oppdaget forhold som kan tolkes til fuktskade.

Kjøkken

Kjøkken fra 2020. Kjøkken med delvis åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate av tre. Integriert kjøleskap med frysedel, komfyr, platetopp, oppvaskmaskin. Kjøkkenventilator med kullfilter. Vannrør av typen rør-i-rør system kombinert med kobber. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Komfyrvakt og lekkasjestopper er etablert.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vannrør - Avløpsrør - Innredning

 TG 2 Ventilasjon og avtrekk | Det er kun kullfilter og ikke separat avtrekk fra rommet. Det er tillegg naturlig avtrekk i vegg. TG2 i henhold til NS 3600.

Øvrige rom

Gulvflater belagt med tregulv kombinert med laminat med varmemefolie på soverom 2. Malte og tapetserte veggflater. Malt himling. Slette innerdører kombinert med tofløyet profilert dør til stuen. Garderobeskap på soverom 1.


 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Overflater vegger - Innerdører - Ventilasjon

 **TG 2**

Overflater himling	Det er observert noe sprekkdannelse på overflate himling i stue. Behov for overflatebehandling.
Overflater gulv	Originale tregulv bærer preg av alder og slitasje.


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

Skorstein fra byggeår. Piperehabilitering utført i 2006. Peisovn fra 2020.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Skorsteiner inne i boligen - Ildsteder inne i boligen

Etasjeskiller - 3.etasje

Etasjeskille av betong. Gulv mot grunn og etasjeskillere måles ved bruk av laser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet måles 2 rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Følgende rom er målt: stue og soverom 1.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:**
Skjevhetsmåling


 **TG i** Skjevhetsmåling Største målte avvik er målt i stue. Avviket er målt til 15 mm. Lengde: 4,55 meter.

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

Vannrør av kobber kombinert med rør-i-rør system. Avløpsrør av plast kombinert med støpejern. Fordelerskap med stoppekraner lokalisert på bad. Varmtvannsbereder i kott på 115L fra 2010, det er etablert lekkasjestopper for varmtvannsbereder og kjøkken. Leiligheten er elektrisk oppvarmet kombinert med peisovn i stue. Leiligheten har mekanisk avtrekk på bad, naturlig avtrekk på kjøkken med naturlig tilluftventiler i vinduer.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

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

 TG i Hovedstoppekran | Lokalisert i kjeller.

 TGIU Stakeluke | Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er el-fagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll. Forenklet vurdering: Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: Nei Er det synlig tegn på termiske skader: Nei Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: Nei Selgers opplysninger: Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: Ukjent Foreligger det el-tilsynrapport fra de siste fem år: Nei Forekommer det at sikringer løses ut: Nei Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: Nei Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: Ja Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: Nei Fungerer hvitevarer som følger boligen: Ja Sikringsskap med automatsikringer er lokalisert i kott. Leiligheten har delvis skjult elektrisk anlegg. På det ene soverommet har det blitt lagt inn varmematte for gulvvarme i 2023. Sikringsskapet ble oppgradert i 2023. Det mangler samsvarserklæring på deler av det elektriske anlegget. En samsvarserklæring skal for eksempel dokumentere hvem som har utført arbeidet, hva som er gjort, og bekrefte at arbeidet er utført i henhold til gjeldende sikkerhetskrav. Konsekvens er at forholdet tyder på behov for at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget. Det er kun en slik tilleggsundersøkelse som kan gi en fullstendig oversikt over tilstanden, eventuelle feil og mangler, og hvilke tiltak som kan være nødvendige.

Dører og vinduer

Entredør av tre med brannklasse B30 og lydklasse 35dB fra ukjent årstall. Balkongdør og vinduer med karmen av tre og aluminium med tre-lags glass fra 2019. Vindu mot bakgård med karmen av tre og aluminium med to-lags glass fra 2018.


TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:

Vinduer

 TG 2 Dører | Entredør er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra denne døren sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dør hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra stue til sydøstvendt brannbalkong på ca 5m². Bærende konstruksjon av betong. Rekkverk av murkonstruksjon. Rekkverkhøyden er målt til 81 cm. Rekkverket er lavere enn dagens krav. Konsekvens av det er at balkongen ikke tilfredsstillende til dagens krav til sikkerhet. Det er ikke vurdert om rekkverkhøyden tilfredstilte til dagens krav til sikkerhet under oppføringstidspunktet.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

 **TG i** Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer) | På befaringsdagen var gulvflaten på brannbalkong dekket med snø og is, gulvflaten er derfor ikke vurdert.

Branntekniske vurderinger

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggetekniske forskrift. Det legges vekt på at den bygningsfaglige ikke er brannfaglig. Vurderingen omfatter ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner, eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr. Undersøkelsene er derfor begrenset til visuelle vurderinger og eiers informasjon. Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold: Nei Har boligen godkjent slukkeutstyr: Ja Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon: Ja Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner: Nei Oppfyller boligen krav til rømningsveier: Ja

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige steder i boligen. Stue/kjøkken: 2,58 meter. Bad: 2,39 meter

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer

Byggetegninger ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år

Det foreligger dokumentasjon for rørleggerarbeid ifbm rehabilitering av kjøkken, datert: 23.01.2020.

For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget

Det er fremlagt risikovurdering og sluttkontroll vedrørende varmemefolie på soverom, noe som kun er vedlegg til en samsvarserklæring. Selve samsvarserklæringen er ikke fremlagt. Datert: 05.06.2023.

Dokumentasjon på el-tilsyn

Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter

Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.

Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker

Ikke relevant.

Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning

Ikke relevant.

Egenerklæringsskjema

Fremlagt, signert og datert: 06.01.2026.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Framskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningsselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevnelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekke. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

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

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inn klima, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om rom i boligen som brukes til varig opphold er godkjent for dette (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmpumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjon, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjvhet på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Fordelerskap]



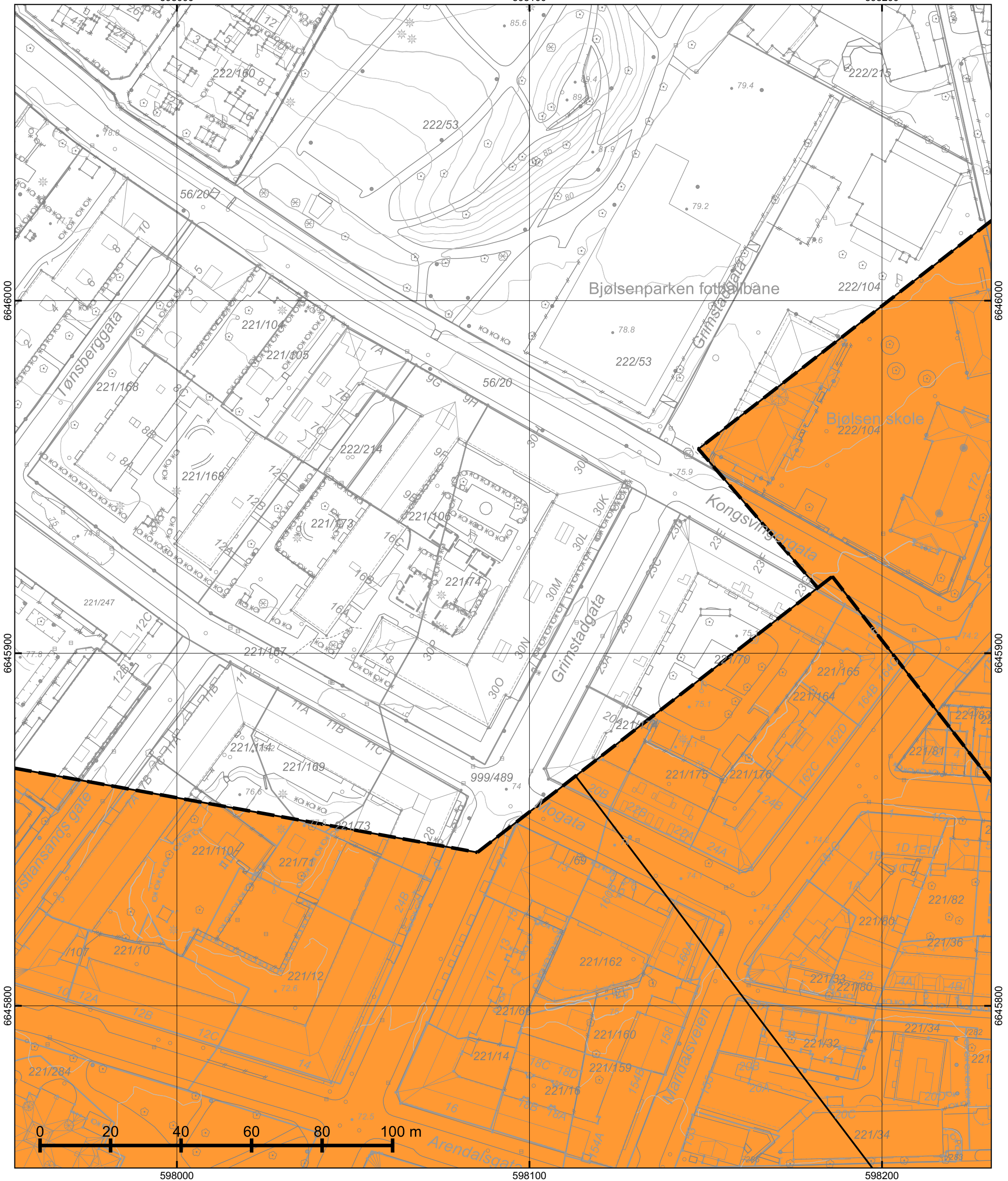
Kommentar - [Sluk]



Beskrivelse - [Sikringskap]




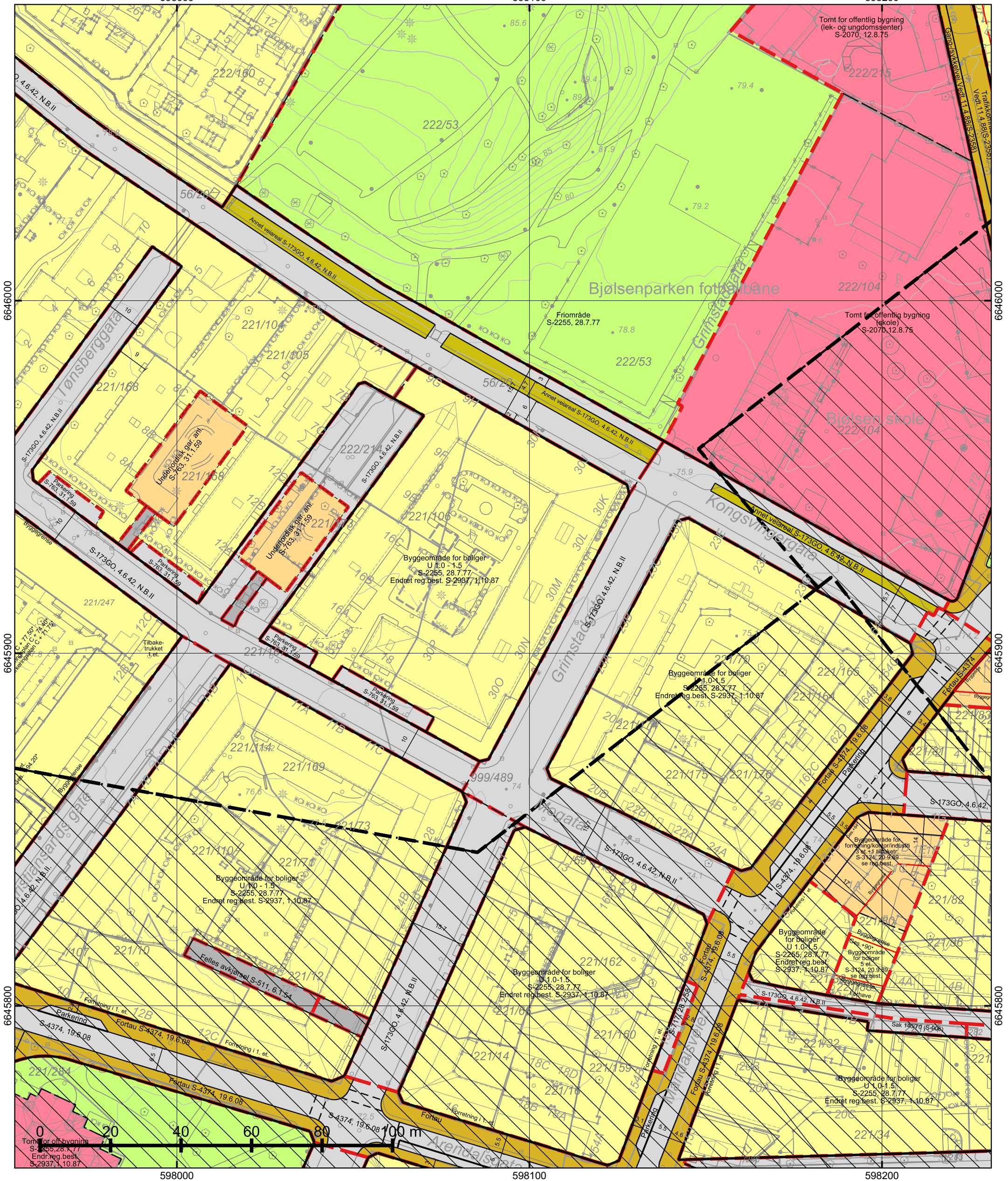
Beskrivelse - [Kursfortegnelse]



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


© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3> <ul style="list-style-type: none"> - Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2 - Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4 - Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart. - Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak. 		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	PlottID/Best.nr: 150826/ 86523814	Deres ref.:	
	Adresse: Grimstadgata 30	Kommentar:	
	Gnr/Bnr: 221/74		

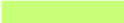

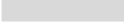

















*regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 <p>Oslo</p> <p>Dato: 11.12.2025 Bruker: FME Målestokk 1:1000 Ekvidistanse 1m Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32</p> <p>Høydereferanser - Reguleringsplan: Se reg.best. - Bakgrunnskart: NN2000 Originalformat: A3</p>	<h3>Reguleringskart</h3>		<p>Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøyden slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.</p> <p>Se tegnforklaring på eget ark</p>
	<p>– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1</p> <p>– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4</p> <p>– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</p> <p>– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.</p>		
	<p>PlottID/Best.nr: 150826/ 86523814</p> <p>Adresse: Grimstadgata 30</p>	<p>Deres ref.:</p>	
	<p>Gnr/Bnr: 221/74</p>	<p>Kommentar:</p>	


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	70 - Felles avkjørsel
	71 - Felles parkering
	75 - Felles garasjeanlegg - P-hus
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	140 - Bolig/forr./kontor
	142 - Forr./kontor/industri
	160 - Offentlig bygning m.tilh.anlegg
	162 - Skole m.tilh.anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	180 - Kolonihage
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	330 - Parkering/utfartsparkering
	335 - Torg


 1541 - Vannforsyningsanlegg


 RpSikringSone

 RpSikringGrense


 70 - Felles avkjørsel


 76 - Felles underjordisk anlegg

 311 - Annet veiareal

 312 - Fortau


 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 913 - Formålgrensning

 930 - Reguleringslinje

 936 - Regulert fotgjengerovergang

 964 - Regulert u-gradgrense

 Formålgrense

 Plangrense (gammel lov)

 Plangrense (ny lov)

 Grense for bebyggelse

 Byggegrense

 Regulert kjørefelt

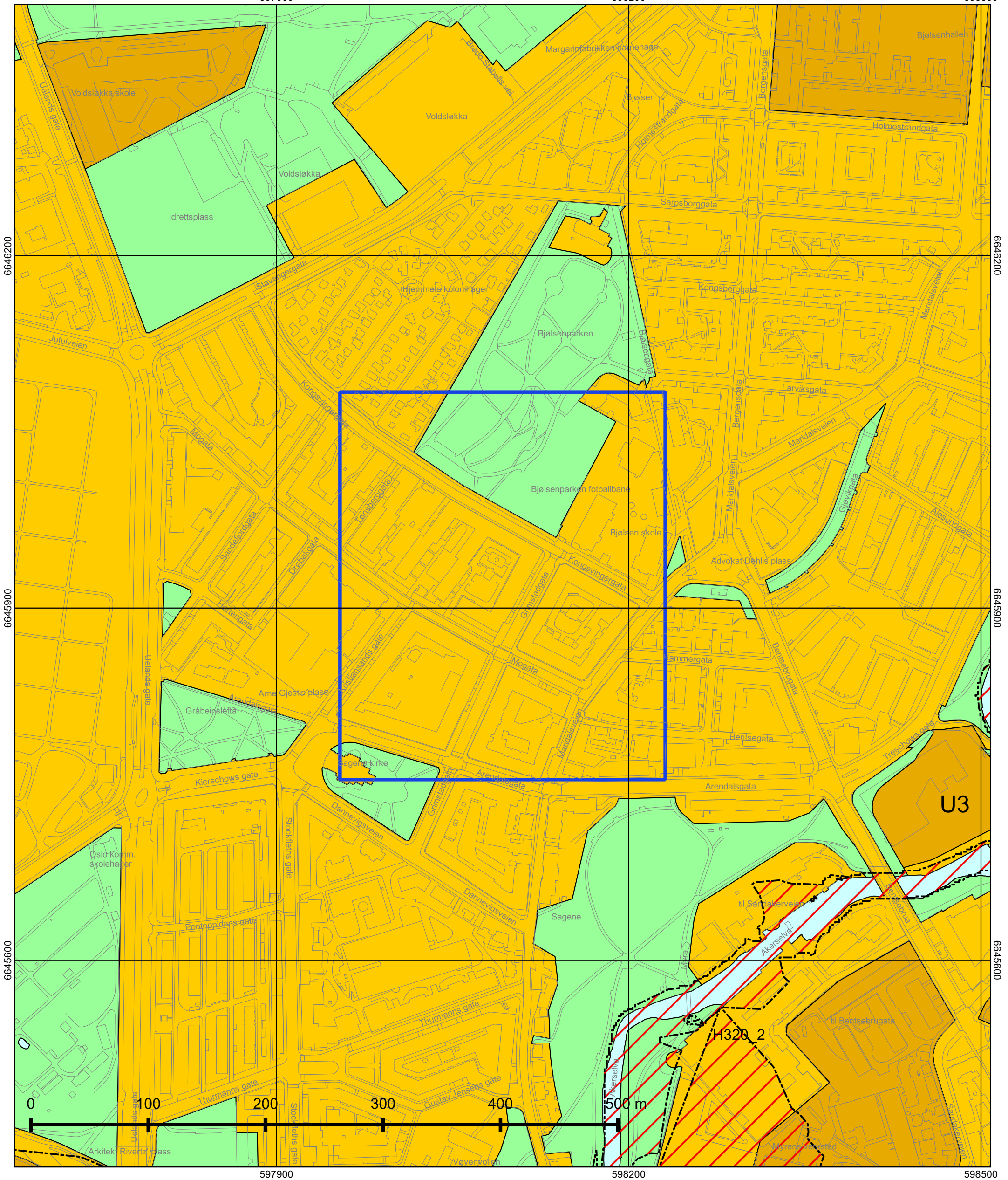
 Bygningens avgrensning i beb. plan

 Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

597900

598200

598500



597900

598200

598500

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 11.12.2025

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 150826/86523814

Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

	Farled		Bebyggelse og anlegg, eksisterende
	Fjernveg (tunnel)		Bebyggelse og anlegg, fremtidig
	Fjernveg		Bane, eksisterende
	Markagrense		Havn, eksisterende
	Plangrense		Havn, fremtidig
	Sporveg (tunnel), fremtig		Kollektivknutepunkt, fremtidig
	Sporveg (tunnel), eksisterende		Grønnstruktur, eksisterende
	Sporveg, eksisterende		Grønnstruktur, fremtidig
	Sporveg, fremtidig		Forsvaret
	Jernbane (tunnel), fremtidig		LNF-areal, eksisterende
	Jernbane (tunnel), eksisterende		LNF-areal, fremtidig
	Jernbane, eksisterende		Spredt boligbebyggelse, eksisterende
	Turvei		Spredt boligbebyggelse, fremtidig
	Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
	T-banestasjon (ikke juridisk)		Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
	Jernbanestasjon (ikke juridisk)		Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
	Banetrase (ikke juridisk)		Farled
	Fjordtrikk (ikke juridisk)		Småbåthavn, eksisterende
	Samferdsel (ikke juridisk)		Småbåthavn, fremtidig
	Eksisterende kollektivknutepunkt		Naturområde
	Fremtidig kollektivknutepunkt		Friluftsområde
	Spredt boligbebyggelse		Ytre by (utviklingsområder)
	Bestemmelsesgrense		Indre by (utviklingsområder)
	Aktivitetssone marka		H570 - Bevaring kulturmiljø
			H710 - Båndlegging for regulering etter pbl.
			H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering)
			H810_2 - Krav om felles planlegging
			H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger)
			H820_2 - Omforming (trafostasjoner)
			H110 - Nedlagsfelt drikkevann
			H190 - Andre sikringssoner
			H310_1 - Kvikkleire
			H310_2 - Steinsprang
			H320_1 - Stormflo
			H320_2 - Elveflom
			H390 - Deponi