Stavangergata 25

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- **Studenter**
- **Etablerere**
- **Enslige**

Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	4 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	13 min 1.1 km
Nydalen Linje 4, 5	14 min 1.1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	24 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	11 min 4 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	6 min 0.5 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	12 min 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	15 min 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	7 min 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	11 min 0.9 km
Nydalen videregående skole 960 elever	15 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.3 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

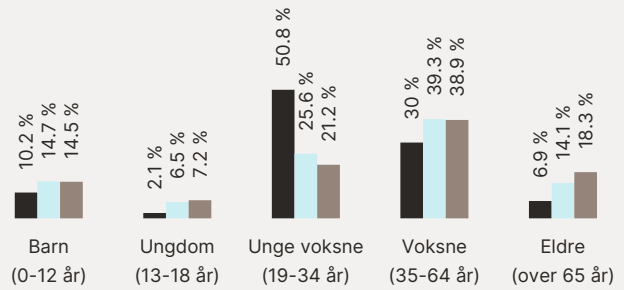
Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Bjølsen	3 891	3 044
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Bjølsen barnehage (1-5 år) 41 barn	3 min 0.2 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ... 182 barn	3 min 0.3 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 39 barn	3 min 0.3 km

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	4 min 0.3 km
Rema 1000 Bjølsen PostNord	5 min 0.4 km

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

1. Buss
2. Egen bil

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

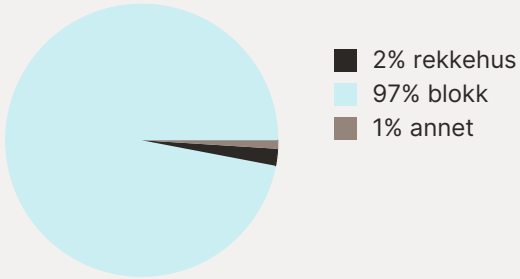
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenparken basketbane Ballspill	5 min 0.4 km
Voldsløkka idrettsanlegg Aktivitetshall, ballspill, fotball, sand...	5 min 0.4 km
Fitnesspoint Nydalen	11 min
SATS Sagene	11 min

Boligmasse



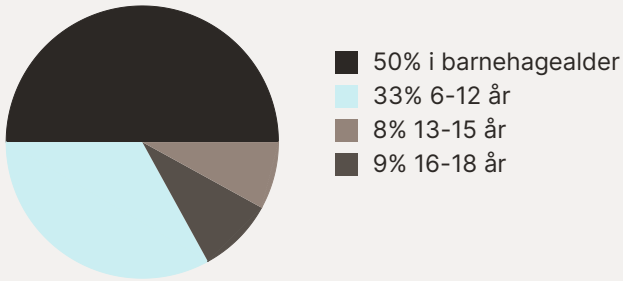
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

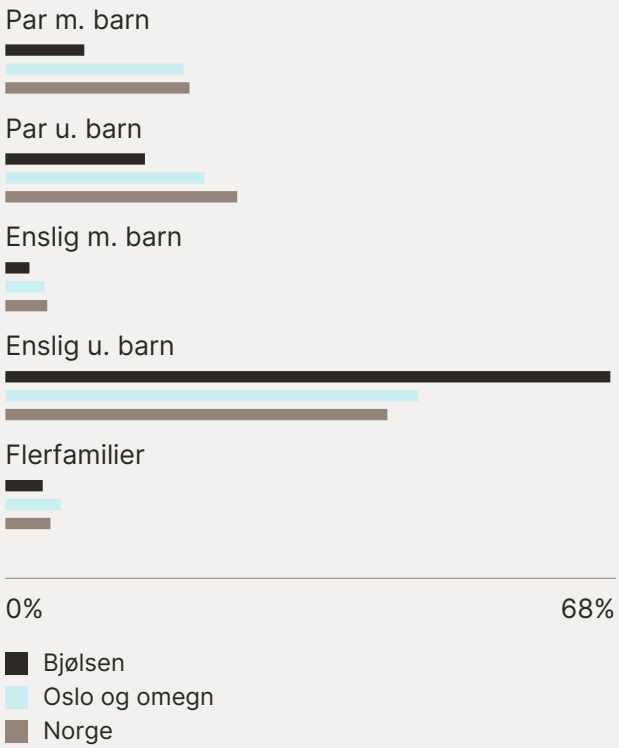
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	14 min
Vitusapotek Bjølsen	6 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

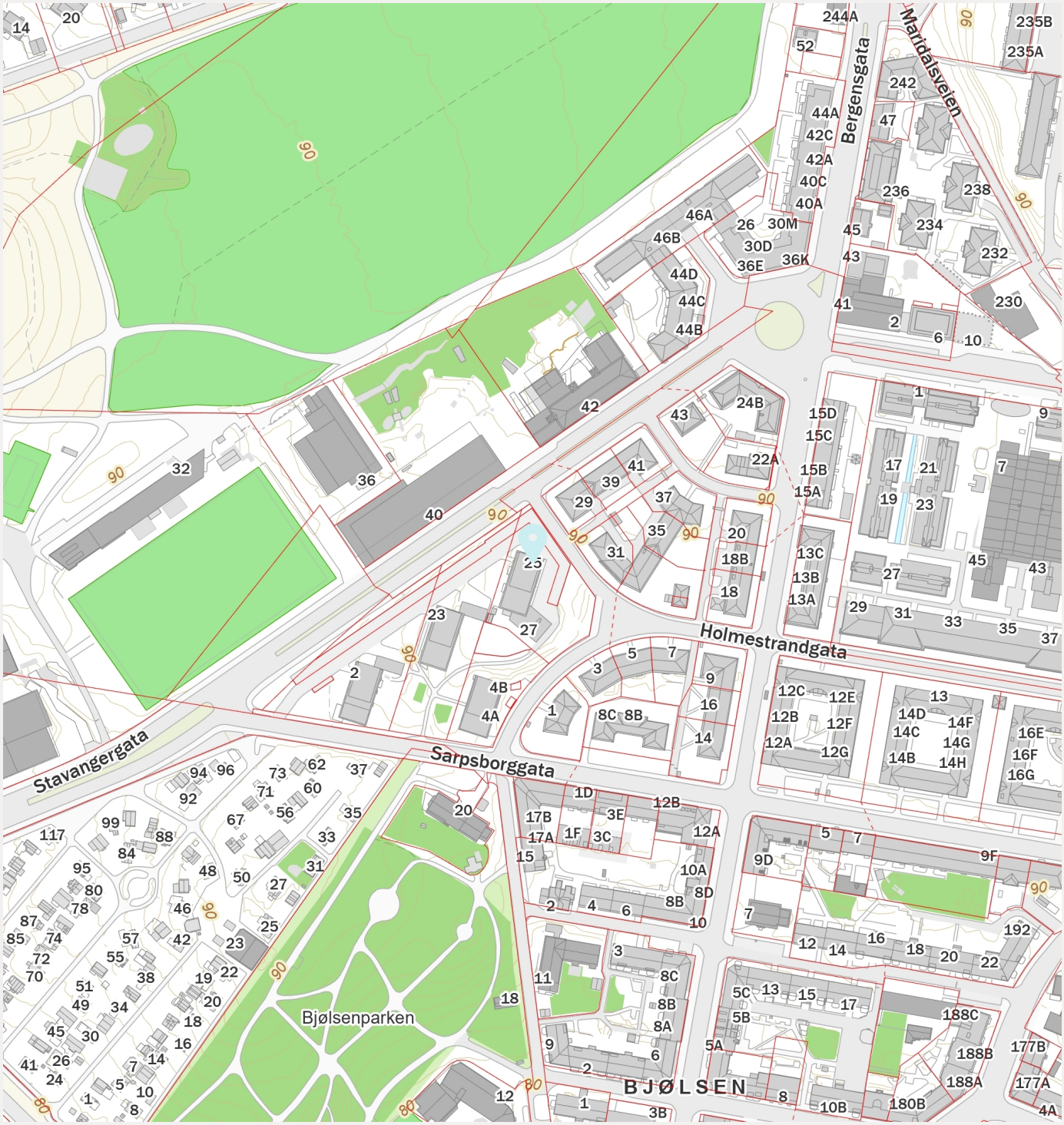


Sivilstand

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

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter

Stavangergata 25, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 243

Andelsnummer 116

Sum areal alle bygg: BRA: 35 m² BRA-i: 34 m²



Befaringsdato: 17.06.2026 **Rapportdato:** 22.06.2026 **Oppdragsnr.:** 18745-3406 **Eiendomsverdi ref nr:** WY8945

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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

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

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

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

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen
Uavhengig Takstingeniør
andreas@nyverdi.no
934 40 100

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

$ Tiltak under kr 20 000

$$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

$$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

$$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

$$$$$ Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:
TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.
TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.
Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.
En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1973

UTVENDIG Gå til side

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.
Etasjeskiller er av betongdekke.
Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM Gå til side

Bad/wc
Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

KJØKKEN Gå til side

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, kjøleskap.
Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer + eldre skrusikringer
Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.
Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.
Boligen har mekanisk ventilasjon.
Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.
Sikringsskap med automatsikringer + eldre skrusikringer

TOMTEFORHOLD Gå til side

Ikke vurdert, fellesareal.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET Gå til side

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

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

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

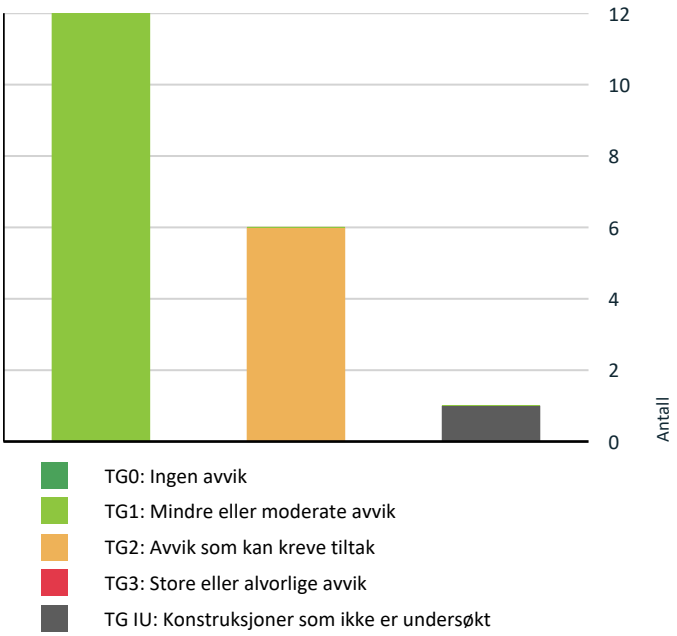
Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Norsk takst

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrapporten ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapport, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrapporten er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Overflater	Gå til side
Kjøkken > 6 etasje > Stue/kjøkken m/utg balkong > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 6 etasje > Stue/kjøkken m/utg balkong > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 6 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



Byggeår
1973

Anvendelse
Tatt i bruk

Standard
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, soverom, bad/wc, stue/kjøkken med utgang til balkong.
Det medfølger/disponeres loftsbod på ca. 1 kvm., takhøyde ca. 2,8 meter.

Vedlikehold
Normalt vedlikehold må påregnes.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse
Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2022 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse
Bygningen har malt hovedytterdør.

TG 1 Dører - 1

Beskrivelse
Bygningen har malt balkongdør i tre.

Årstall: 2020 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse
Balkong med støpt dekke.

Tilstandsrapport



Ca. 2,78 kvm.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: laminat, fliser.
Vegger: malte flater, fliser.
Himling: malte flater.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Noe bom/hullyd under fliser, noen sår i laminat.

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør vurderes utbedring av fliser med bom/hullyd for å unngå at fliser løsner over tid, samt reparasjon av sår i laminat for å forhindre ytterligere skader og redusert levetid på gulvet.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue/kjøkken, ingen avvik

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen malte glatte dører.

VÅTROM

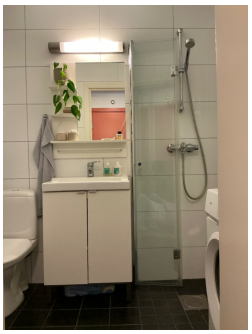
Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD/WC

Generell

Beskrivelse

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speil, armatur, opplegg for vaskemaskin, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.



6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til ca. 10 mm. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er ca. 17 mm.

Vurdering av avvik:

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

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

Konsekvens/tiltak

• Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

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

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist mangelfull/feil utførelse rundt rørgjennomføringer e.l. som gir fare for fukt i konstruksjonen i våtsone.
- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.
- Det må innhentes dokumentasjon.
- Løsningen/utførelsen rundt rørgjennomføringer gir fare for fukt inn i konstruksjoner.



Sluk



Usikre gjennomføringer

6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har innredning med nedfelt servant, toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er mekanisk avtrekk.

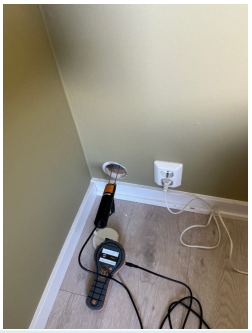
Tilstandsrapport

6 ETASJE > BAD/WC

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt i soverom.



KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Tidsriktig glatt innredning fra IKEA, soft close, fliser over benk, armatur, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, kjøleskap.

Vurdering av avvik:

• Det er avvik:

Manglende komfyrvakt og waterguard

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Det bør monteres komfyrvakt og waterguard for å ivareta brannsikkerhet og redusere risikoen for vannskader. Manglende slike sikkerhetstiltak kan føre til økt fare for brann og uoppdagede vannlekkasjer.



6 ETASJE > STUE/KJØKKEN M/UTG BALKONG

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

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

Konsekvens/tiltak

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

Tilstandsrapport

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.



TG IU Avløpsrør

Beskrivelse

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har mekanisk ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Beskrivelse

Varmtvannstanken er på ca. 120 liter.

Årstall: 2015 **Kilde:** Produksjonsår på produkt



Elektrisk anlegg

Tilstandsrapport

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer + eldre skrusikringer

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

Spørsmål til eier

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

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

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.

Tilstandsrapport



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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

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

Vurdering av avvik:

- Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.
- Det er ikke krav om utbedring av åpninger i rekkverk til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

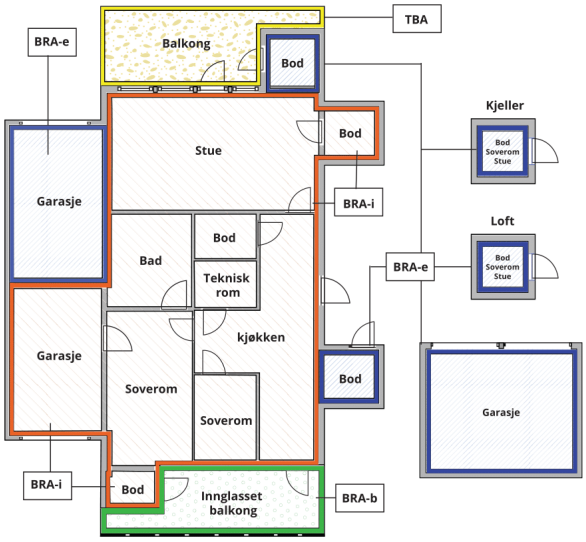
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 etasje	34	1		35	3
SUM	**34**	**1**			**3**
SUM BRA	**35**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
6 etasje	Entré, stue/kjøkken m/utg balkong, bad/wc, soverom		

Kommentar

Takhøyde ca. 2,4 meter

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Rominndeling stemmer ikke med byggetegninger.

Nyere håndverkstjenester

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

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
17.6.2026	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Iselin Holen	Eier

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	243		0	2050.6 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stavangergata 25

Hjemmelshaver

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0607/STAVANGERGATA 23-27 BORETTSLAG	932230674	H0607		Holen Iselin Schjelle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
116

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Sentralt beliggende leilighet i bydel Sagene. Eiendommen ligger ved siden av Voldsløkkas flotte parkområde som består av fotballbane, beachvolleyball, tennisbaner, joggerunde, lekeapparater og skiløyper. Det er også flere idylliske parker i nærområdet som Bjølsenparken og Myren parken. Ikke langt unna ligger Akerselva som tilbyr koselige spaserturer sommer som vinter. Kort vei til Bjølsenhallen der du finner bla matbutikk, apotek og post muligheter. Nydalen med BI og ulike servicetilbud, Radisson hotell, Peppes Pizza m.m. og Storo Storsenter er alt i kort gangavstand. God offentlig kommunikasjon.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert område.

Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Bygningsforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Ikke gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke gjennomgått		Nei

Nyverdi AS
Mellomdammen 31
3475 SÆTRE

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	22.06.2026	
2	24.06.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

• Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

• Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en ren matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: https://samtykke.vendu.no/WY8945

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Egenerklæring

Stavangergata 25, 0467 OSLO

26 Jul 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stavangergata 25	Stavangergata 25	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

Juli 2025.

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.

Siden overtakelse september 2025.

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

Gjensidige Forsikring ASA-49

Informasjon om selger

Selger

Holen, Iselin Schjelle

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

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**

2015

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

2.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge forrige eier ble bad pusset opp i 2015. Vegger, gulv, membran, nytt sluk.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo rørservice

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

4.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

4.1.2 **Årstall**

2022

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

4.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge forrige eier ble fasaden reparert i 2022 og alle vinduer ble byttet, samt at taktekking ble utført.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo Byggentrepenør AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

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**

2015

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

10.1.4 **Fortell kort hva som ble gjort av faglærte**

I følge forrige eier noe el-arbeider ved nytt kjøkken og bad i 2015.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Lysmesteren 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

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

☒ Ja ☐ Nei, ikke som jeg kjenner til

Hva slags skadedyr og hva var omfanget?

For meg helt ukjent. Forrige eier opplyste i sitt egenerklæringsskjema at de var kjent med enkelte tilfeller av skjeggkre/sølvkre i borettslaget og at hvert enkelt tilfelle er behandlet av OVK.

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:

Har personlig opplevd noe støy fra vei, men er som forventet til sentral beliggenhet.

Boligselgerforsikring

Boligen selges med boligselgerforsikring

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 32559779

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Iselin Schjelle Holen	**2026-07-26**

Identification

Iselin Schjelle Holen

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

enova

Energiattest



Adresse **Stavangergata 25, 0467 OSLO**	
Dato for energimerking **17.06.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-312902**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80749856**
Gårdsnummer **222**	Bruksnummer **243**
Seksjonsnummer **51**	Bruksenhetsnummer **H0607**



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.

Boliginformasjon

Byggeår **1973**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **2 050,6 m²**	Oppvarmet bruksareal **2 050,6 m²**
Oppvarmet etasje **8**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **143,21 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **143,21 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **293 667 kWh**



Stavangergata 25, 0467 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	

Stavangergata 25, 0467 OSLO

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Tiltak 2: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 3: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Brukertiltak

Tiltak 4: Tiltak utendørs

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

Tiltak 5: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 12: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 13: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak utendørs

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 16: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 17: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Montering tetningslister

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 20: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 21: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

Vedtekter
for
Stavangergata 23-27 Borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 04.06.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stavangergata 23-27 Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor
Borettslaget ligger i Oslo kommune, har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på NOK 5 000.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Utbygger kan eie andeler i borettslaget jf. borettslagsloven § 2-12.

(5) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagsloven § 4-3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

(6) En kreditor kan eie en eller flere andeler i opptil to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(7) En andelseier skal ved forespørsel få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

(2) Ved et hvert eierskifte må erververen godkjennes av styret for å få rett til å bruke boligen.

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det, og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kapittel 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsrett
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Andelseieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4) En andelseier kan med samtykke fra styret anlegge ladepunkt for elbil og ladbare hybridbiler i tilknytning til en parkeringsplass andelen disponerer, eller andre steder som styret anviser. Styret kan bare nekte samtykke dersom det foreligger en saklig grunn.

Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

(5) Har en andelseier, leietaker eller en i husstanden nedsatt funksjonsevne, kan denne kreve at styret pålegger en annen andelseier eier å bytte parkeringsplass. Bytteretten gjelder bare dersom den som krever bytte, allerede disponerer en parkeringsplass i sameiet. Styret bør tilstrebe at bytteplassen ligger i nærheten av søkers andel. Retten til å bruke en tilrettelagt plass varer så lenge et dokumentert behov er til stede.

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

Retten gjelder bare parkeringsplasser som i vedtak etter plan- og bygningsloven er krevet opparbeidet til bruk av personer med nedsatt funksjonsevne.

(6) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre, jf. borettslagsloven § 5-3.

(2) Stifter, som er en juridisk person, vil eie andeler/boliger i borettslaget frem til alle andeler er solgt. Stifter har rett til å overlate bruken av boligene (utleie) til andre uten tidsbegrensning, jf. pkt. 2-1 (4). Styret i borettslaget skal godkjenne slik bruksoverlating, med mindre brukerens (leierens) forhold gir saklig grunn for å nekte samtykke.

(3) Ut over det som følger av 4-2 (1) og (2) ovenfor, kan andelseierne med styrets godkjenning overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagsloven § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

Godkjenning kan i disse tilfellene bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier.

(4) Har borettslaget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet frem til borettslaget, skal brukeren regnes som godkjent.

(5) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(6) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.

(7) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv, er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

4-4 Parkeringsplasser

(1) Borettslaget disponerer ingen parkeringsplasser.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen (inklusive eventuelle terrasser/balkonger), og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler inventar, utstyr inklusive vannklosett, og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger/terrasser og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7) Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8) Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen selv om det skulle ha vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig (inklusive eventuelle felles terrasser/balkonger) i forsvarlig stand, slik det er angitt i vedtektene, og så langt plikten ikke ligger på andelseierne.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for andelseieren eller annen bruker av boligen.

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

(2) Skade på innbo og løsøre skal utbedres av skadelidte andelseier. Borettslaget hefter ikke for eventuelle skader på skadelidtes innbo og/eller løsøre.

(3) Borettslaget og skadelidte andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren misligholder sine plikter, jf. borettslagsloven §§ 5-13 og 5-15.

(4) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf. borettslagslovens § 5-18.

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

(2) Kostnader forbundet med kollektiv kabel-tv og evt. bredbånd fordeles med lik andel pr. bolig. Kostnader forbundet med p-plass fordeles med likt beløp pr p-plass som disponeres. Dette gjelder for eksempel kostnader til:

- snørydding/feiing
- rengjøring av garasjekjeller
- reparasjon av garasjeport
- forsikring
- strøm
- kjøre- og adkomstarealer
- tekniske anlegg
- andre kostnader

(3) Når særlige grunner taler for det skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

(4) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (7).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til enhver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf. borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2-4 andre medlemmer. I tillegg kan det velges 1-2 varamedlemmer ved behov.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Varamedlemmer velges for ett år. Styreleder, styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret kan velge nestleder blant sine medlemmer.

(4) Så lenge stifter, som er en juridisk person, eier mer enn 30 % av andelene i borettslaget, har stifter rett til å utpeke minimum ett styremedlem.

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

8-3 Styrets vedtak

(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf. borettslagsloven § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig som borettslaget eier,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Ekstraordinær generalforsamling holdes når styret finner det nødvendig, eller når revisor eller minst to andelseiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, skriftlig krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til forretningsfører.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må

DocuSign Envelope ID: 06560AD9-A976-4DBC-91F3-691FF0C4924D

hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags,- tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt

Hver andel gir rett til en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har likevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her, fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagsloven §§ 5-22 og 5-23.

Husordensregler

Husordensreglene er laget for å skape et godt bomiljø for alle. Det skal være hyggelig og trygt å bo her i Stavangergata 23-27 Borettslag og vi har alle et ansvar for å bidra til dette. Husordensreglene hjelper oss til å ha noen felles regler.

Gården vår

- Kildesortering: Avfall skal håndteres og kastes iht. kommunens gjeldende reglement. Pappesker, kasser, glass, farlig avfall mv., som ikke sorteres under matavfall, plastemballasje, restavfall eller papir må ikke kastes i containeren, men skal bringes til returpunkt/miljøstasjon av beboer. Papir (aviser, brosjyrer o.l.) skal kastes i egen container. Les mer om kildesortering her.
- Gårdsplass, trappeoppgang og fellesrom skal ikke brukes til oppbevaring av personlige eiendeler som sportsutstyr, barnevogn, kasser, søppelposer o.l. Vi forsøpler ikke gårdsplass og fellesarealer.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillatt og utenfor bygget skal det ev. skje på anviste plasser eller i god avstand fra inngangsparti, vinduer og bygningen generelt, dette for å ivareta byggets brannsikkerhet og bomiljø.
- Vennligst ikke luft husdyr på selve eiendommen og enhver dyreeier er ansvarlig for å plukke opp etter seg og sitt.
- Skal du grille på din balkong eller takterrasse er det elektrisk gassgrill som gjelder.
- Det er ikke tillatt å montere parabolantenne utendørs på vegg eller balkong.

Trivsel

- Vi holder ro i tidsrommet 23-07 alle dager. Sjenerende støy som banking, boring, snekring og vaskemaskin bør man unngå etter kl. 21.
- Husk å ta hensyn til naboene dine! 😊 Planlegger du en større samling mennesker i leiligheten eller annen form for støy etter kl. 23 er det fint med et nabovarsel i forkant.
- Røyking i fellesarealer er ikke tillat.
- Dyrehold skal godkjennes av styret i brl., og er tillat så lenge det ikke er til ulempe for andre i borettslaget.

Vedtekter for Bjølsengårdenes velforening

Stiftet 13.03.2025

1. Formål

Bjølsengårdenes velforening er en forening som har til formål er å drifte og vedlikeholde medlemmenes felles uteområder. Felles uteområder er definert på vedlagte kart, som er en del av vedtektene.

2. Medlemmer og stemmerett

Følgende borettslag er medlemmer i Bjølsengårdenes velforening, og plikter å være medlem så lenge foreningen består.

Sarpsborggata 2 Borettslag

Holmestrandgata 4 Borettslag

Stavangergata 23-27 Borettslag

Heimstaden Property 1 AS

Heimstaden Property 5 AS

På årsmøter har alle tilstedeværende medlemmer stemmerett. Borettslagene med én stemme hver, Heimstaden har en stemme totalt. Det kan stemmes ved fullmakt.

3. Rettigheter og plikter

Medlemmene har rett til styrerepresentasjon i foreningen, og plikt til å dekke sin andel av kostnadene med å drifte og vedlikeholde uteområdene.

Foreningen skal viderefakturere kostnader knyttet til drift av felles uteområder som for eksempel utendørs vaktmester, snøbrøyting, gressklipping og gartner, kostnader knyttet til felles lekeplass, kameraovervåking og fordeling av fjernvarmekostnad. Kostnaden skal fordeles etter vedtektsfestet fordelingsnøkkel, jf. punkt 5 i vedtektene.

4. Juridisk person

Foreningen er en selveiende og frittstående juridisk person med upersonlig og begrenset ansvar for gjeld.

5. Felleskostnader og fordelingsnøkkel

Styret fastsetter felleskostnader som innbetales til fastsatt frist. Felleskostnadene skal fastsettes på grunnlag av de utgifter foreningen har og de vedtak som ligger i budsjettet for kommende periode.

Fordelingsnøkkel:

Snøbrøyting, strøing og vedlikehold av felles adkomstvei; 1/3 dekkes forlodds av Heimstaden (deles 22/85 av Heimstaden Property 5 AS og 63/85 av Heimstaden Property 1 AS). Deretter dekkes resterende beløp ¼ av Heimstaden (22/85 av Heimstaden Property 5 AS og 63/85 av Heimstaden Property 1 AS) og ¾ av borettslagene etter fordelingsnøkkel.

Alle andre kostnader deles mellom de tre borettslagene etter antall boliger i borettslaget.

Borettslag	**Antall boliger**	**Prosent**
Sarpsborggata 2 Borettslag	77	34,4%
Holmestrandgata 4 Borettslag	22	9,8%
Stavangergata 23-27 Borettslag	125	55,8%

Medlemmer som ikke betaler sine felleskostnader innen fastsatt frist kan følges opp av inkassoselskap i henhold til nærmere avtale med forretningsfører.

6. Regnskaper og regnskapsår

Foreningens regnskapsår skal følge kalenderåret. Signert regnskap skal legges fram for medlemmene hvert år.

7. Forretningsfører

Foreningen skal ha en forretningsfører.

Det er styrets oppgave å ansette eller engasjere forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn eller godtgjørelse, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å avslutte engasjementet.

Forretningsfører sørger for innkreving av felleskostnader fra seksjonseierne og fører regnskap.

8. Årsmøter

Foreningens høyeste myndighet er årsmøtet. Ordinært årsmøte skal holdes hvert år innen juni. Innkalling til årsmøtet sendes alle medlemmer senest 8 dager før møtet sammen med dagsorden og årsregnskap for siste kalenderår, samt innkomne forslag.

Saker som medlemmene ønsker behandlet på årsmøtet, må oversendes styret iht. oppstilt frist fastsatt av styret i varsel om årsmøte.

Årsmøtet ledes av foreningens leder eller en møteleder valgt av årsmøtet. Årsmøtet skal behandle de sakene som er angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen, skal det ordinære årsmøtet

a. behandle styrets eventuelle årsberetning
b. behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskap for foregående kalenderår
c. velge styremedlemmer.

Leder og styrets medlemmer velges for 2 år av gangen. Gjenvalg kan finne sted.Et lovlig innkalt årsmøte er beslutningsdyktig uansett antall fremmøtte. Alle vedtak fattes med simpelt flertall, så lenge ikke annet er bestemt.

Det skal føres protokoll over årsmøtets vedtak.

9. Ekstraordinært årsmøte

Ekstraordinært årsmøte holdes når styret eller minst 10 % av medlemmene skriftlig krever dette. Innkallingen må skje på samme måte som for ordinære årsmøter og innkallingen må angi de saker som ønskes behandlet. Et ekstraordinært årsmøte kan bare behandle de saker som er nevnt innkallingen.

10. Styret

Sameiet skal ha et styre, bestående av en styreleder og tre styremedlemmer. Hvert medlem i foreningen skal ha en representant i styret. Det kan velges varamedlemmer.

Styret velges av årsmøtet for en periode på to år. Styrets leder velges særskilt. Styret velges med alminnelig flertall. Kun fysiske og myndige personer kan være styremedlemmer. Styret konstituerer seg selv.

Styret forestår den løpende drift og ledelse av foreningens på grunnlag av foreningens vedtekter og beslutninger fattet av årsmøtet.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Beslutninger kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør styreleders stemme utslaget. De som stemmer for en beslutning, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Styrelederen skal sørge for at styret møtes så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles. Styrelederen avgjør om sakene skal behandles i fysisk møte eller på annen måte.

Styreleder og et styremedlem i fellesskap binder foreningen. Alle utbetalinger skal være anvist av leder sammen med et av de øvrige medlemmer av styret.

Styret kan ikke oppta lån eller inngå avtaler med større økonomisk forpliktelse for vellet uten etter vedtak på årsmøtet.

Styret oppnevner dessuten de utvalg eller komiteer som det er behov for. Leder i slike komiteer bør være medlem av styret.

11. Vedtektsendringer

Vedtektsendringer kan bare vedtas av årsmøtet.

Vedtektsendringer kan bare avgjøres med 2/3 flertall av fremmøtte på årsmøtet.

12. Oppløsning

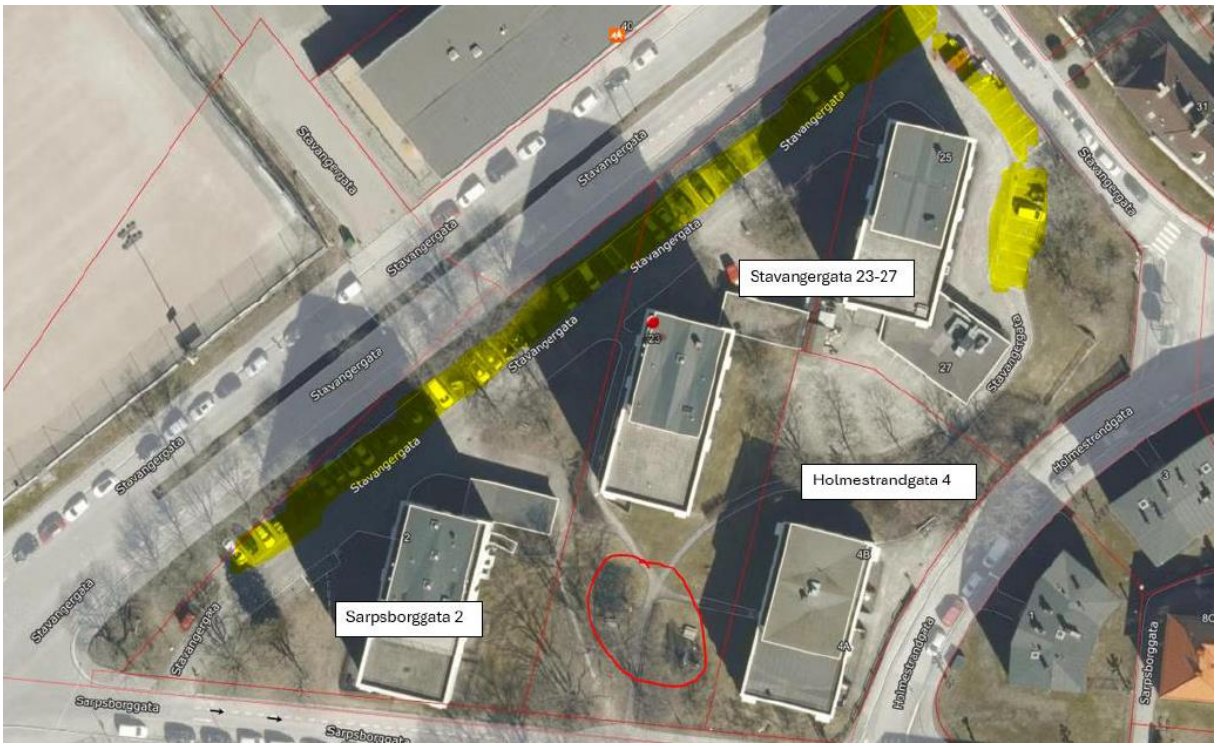
Forslag om oppløsning av foreningen må behandles på 2 påfølgende ordinære årsmøter og krever tilslutning fra samtlige medlemmer.

Disponering av foreningens midler og eiendeler bestemmes med simpelt flertall på det andre årsmøtet og skal anvendes til forskjønnelse av medlemmenes felles uteområde.

Ingen medlemmer har krav på foreningens midler eller andel av disse.

13. Ikrafttreden

Disse vedtekter er fastsatt på konstituerende årsmøtet den 13.03.2025 og trer i kraft fra samme dato.


Stavangergata 23-27
Holmestrandgata 4
Sarpsborggata 2
Stavangergata
Holmestrandgata
Sarpsborggata

Stavangergata 23-27 Borettslag

generalforsamling 2026

Innkalling - Årsmelding - Årsregnskap

Tid: Torsdag 04.06.2026, kl 10:00

Sted: Teams

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

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

Det bes om at fullmakt inngis skriftlig til styret@stavangergata23-27.no i forkant av møtet for å lette arbeidet med navnefortegnelse.

En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

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

_ _

FULLMAKT

Eier av boligen gir herved fullmakt til

Fullmektigens navn: _____

å møte og stemme på mine vegne i alle saker som skal behandles av ordinær generalforsamling 2026 i Stavangergata 23-27 Borettslag torsdag 04.06.2026.

Sted, dato: _____

Eiers navn i blokkbokstaver: _____

Eiers signatur: _____

Retningslinjer for digitalt møte

Styret har besluttet at generalforsamlingen skal avholdes digitalt.

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

Tilgang til møtet:

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

Link: https://teams.microsoft.com/meet/38679360021052?p=wNj22HVuuu0nt0Bpjk

Møte-ID: 386 793 600 210 52

Passord: UH3aB98j

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

Husk:

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

Generalforsamling i Stavangergata 23-27 Borettslag

Torsdag 04.06.2026, kl 10:00
Teams

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Stavangergata 23-27 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

1.2 Opptak navnefortegnelse

1.3 Valg av referent og protokollvitne

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

2. Årsmelding 2025

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

3.2 Disponering av årets resultat

3.3 Revisjonsberetning

3.4 Orientering om budsjett for 2026

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styremedlemmene fra Heimstaden mottar ikke styrehonorar.

Forslag til vedtak: Det er foreslått å honorere styremedlemmene som ikke er fra Heimstaden for perioden 2025-2026 med kr 42 500.- (21 250 kr hver).

4. Forslag

4.1 Forslag fra forslagsstiller: Jørgen Berntson Aase

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og gjennomføre oppgradering av borettslagets takterrasser.

Oppgraderingen kan omfatte, men er ikke begrenset til, tiltak som øker kvalitet, trivsel og attraktivitet, herunder møblering (bord, stoler, benker), grill-/ utekjøkkenløsning, oppgradering av elektrisitet og beplantning/dekor (blomsterkasser, grønne elementer mv.).

Tiltaket foreslås finansiert gjennom enten engangsinnbetaling fra andelseierne eller opptak av lån, basert på hva som vurderes som mest hensiktsmessig og kostnadseffektivt. Engangsbeløp anses som et nærliggende alternativ, da en relativt lav kostnad per leilighet anslagsvis kan gi betydelig verdiøkning.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, fastsette endelig løsning og gjennomføre tiltaket innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Det er ønskelig at tiltaket, dersom det vedtas, iverksettes så tidlig som mulig sommeren 2026. Styret bes også vurdere

samarbeid med nærliggende borettslag for å redusere kostnader.

Begrunnelse:

- Tiltaket vil øke trivsel i hverdagen og styrke bomiljøet for beboerne
- Bedre trivsel og attraktive fellesarealer er et viktig boargument ved kjøp og salg
- En oppgradert takterrasse vil være et tydelig og differensierende salgsargument, samt øke trivsel
- Økt trivsel og kvalitet løfter helhetsinntrykket i visninger og øker attraktiviteten i markedet
- Relativt lav investering kan gi betydelig positiv effekt på både trivsel og salgsverdi
- Samordning med nærliggende borettslag kan redusere kostnader og øke verdien av investeringen

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og gjennomføre oppgradering av borettslagets takterrasser med en kostnadsramme på opptil kr 100.000,-.

Styrets innstilling: Styret anslår at kostnaden kan utgjøre opptil kr 100.000,-. Det er imidlertid generalforsamlingen som fastsetter den endelige beløpsgrensen.

4.2 Finansieringsmetode av oppgradering av takterrasse

Forutsatt at det fattes vedtak om oppgradering av takterrassen, foreslår styret at prosjektet finansieres gjennom en kapitalinnkreving fra andelseierne.

Se vedlegg for nærmere informasjon om hva dette vil innebære for den enkelte andel.

Forslag til vedtak: Styret får fullmakt til å finansiere oppgradering av takterrasse ved kapitalinnkreving fra andelseierne.

5. Valg av tillitsvalgte

Bakgrunnen for saken er at Heimstaden nå har solgt og er i prosess av å selge et betydelig antall andeler i borettslaget. Det vurderes derfor at borettslaget er kommet i en fase hvor det er naturlig at beboende andelseiere i større grad ivaretar sentrale verv i styret. Dette vil bidra til et styre som står enda tettere på den daglige driften og beboernes behov.

Som følge av dette vil det være behov for å velge både ny styreleder og et nytt styremedlem.

Styret oppfordrer andelseierne til å delta på generalforsamlingen og vurdere om de ønsker å stille som kandidater til styrelederververvet eller som styremedlem. Fint om de som ønsker å stille som kandidater kan sende en e-post til firmapost@obf.no.

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styreleder: Kristian Fredrik Mehus.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kai Sjøvold, Christoffer Øvereng Haugan, Dina Abdel-Fattah og Carina Thanh-Tam Truong.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

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

Vel møtt!

Oslo, 27.05.2026

Styret i Stavangergata 23-27 Borettslag

Styreleder, Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem, Carina Thanh-Tam Truong
Styremedlem, Dina Tarek Abdel-Fattah
Styremedlem, Christoffer Øvereng Haugan
Styremedlem, Kai Sjøvold

ÅRSMELDING

2025



Årsmelding 2025 for Stavangergata 23-27 Borettslag

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

Tillitsvalgte

Siden forrige generalforsamling har de tillitsvalgte vært

Styreleder, Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem, Carina Thanh-Tam Truong
Styremedlem, Dina Tarek Abdel-Fattah
Styremedlem, Christoffer Øvereng Haugan
Styremedlem, Kai Sjøvold

Styret har bestått av 2 kvinner og 3 menn.

Styret kan kontaktes på styret@stavangergata23-27.no

Forretnings- og regnskapsførsel

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

Generelle opplysninger om Stavangergata 23-27 Borettslag

Stavangergata 23-27 Borettslag er er registrert i Enhetsregisteret og /eller Foretaksregisteret med organisasjonsnummer 932230674. Bygningen(e) er lokalisert i Oslo kommune kommune og har 125 boligenheter og ingen andre enheter.

Antall enheter som ikke er bolig (næringslokale): Ingen

Digital utsendelse av dokumenter

Stavangergata 23-27 Borettslag har avviklet postforsendelser til eiere som har Digipost. Varsler og protokoller sendes nå digitalt via Digipost. Eiere bes sørge for at varslinger er aktivert. Eiere som ikke benytter Digipost, vil fortsatt motta dokumenter per post.

Innkalling til årsmøtet sendes per post til alle.

Vaktmester- og renholdstjeneste

Stavangergata 23-27 Borettslag har inngått avtaler om vaktmestertjenester med Heimstaden Norway AS, PBT Eiendomsdrift Øst AS og Skandinavisk Utemiljø. Vaktmester kan kontaktes via Naborom.

Vaktmestertjenestene dekker fellesområdene i borettslaget. Andelseiere er ansvarlige for alt innvendig vedlikehold i sine egne leiligheter.

PBT Eiendomsdrift Øst AS ivaretar daglig drift og vedlikehold av eiendommen. Dette inkluderer utførelse av mindre reparasjoner, tilkalling og oppfølging av håndverkere for vedlikehold av fellesarealer. I tillegg har borettslaget avtale med Heimstaden Norway AS på internkontroll, oppfølging av tekniske installasjoner inkludert dørautomatikk, kameraovervåkning, brannvarslingsanlegg, brannslukkingsutstyr i fellesarealer, røykluker, sprinkler, nødlys, heis, felles oppvarming og ventilasjonsanlegg, i tillegg til inngåelse av serviceavtaler på nevnte områder og koordinering av reparasdjoner og vedlikehold.

Heimstaden følger også opp eksterne avtaler innenfor vakthold, renhold, uteområder, skadedyr, snøbrøyting og gressklipping.

PBT Eiendomsdrift Øst AS er ansvarlig for rydding av uteområder, håndmåking av snø og løpende utvendig vedlikehold.

Skandinavisk Utemiljø håndterer maskinell snøbrøyting, strøing, vårrengjøring og gressklipping.

Borettslaget har avtale om renhold av fellesarealer med Hjørnet Firma Service AS. Renholdet utføres en gang per uke.

Vaktmester kontaktes via Naborom under «Kontakt oss» (krever innlogging).

Bredbånd, kabel-tv

Stavangergata 23-27 Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd og/eller kabel-tv.

Nøkler, skilt

Bestilling av skilt til postkasse og nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri gjøres via Naborom. Ved mistet eller glemt nøkkel, eller ved feil på egen lås, må andelseiere selv kontakte låsesmed. Ved problemer med elektronisk lås i egen leilighet kan Eda Elektro kontaktes. Alle kostnader relatert til lås på egen inngangsdør må betales av den enkelte andelseiere . Feil på felles dører rapporteres til vaktmester via kontaktskjema på Naborom.

Brannsikringsutstyr

Forskrift om brannforebygging fastsetter minstekravene til utstyr i boliger.

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

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

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

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

HMS - internkontroll

Forskrift om systematisk helse-, miljø-, og sikkerhetsarbeid i virksomheter (Internkontrollforskriften) gir bestemmelser om at den som er ansvarlig for virksomheten, det vil si styret i Stavangergata 23-27 Borettslag, plikter å sørge for systematisk oppfølgning av gjeldende krav fastsatt i:

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

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

Styret har engasjert Heimstaden til å håndtere HMS-internkontroll på vegne av Stavangergata 23-27 Borettslag som en del av vaktmesteravtalen.

Heimstaden følger også opp internkontroll av legionella der hvor det er fellesanlegg for oppvarming av varmtvann.

Vi anbefaler at andelseiere selv utfører legionellabehandling i sine egne leiligheter. Dette innebærer følgende tiltak:

- Regelmessig gjennomspyling av varmtvannssystemet: La varmtvannet renne i minst 5 minutter gjennom alle kraner og dusjhoder for å sikre at temperaturen når minst 60°C.
- Rengjøring av dusjhoder og kraner: Fjern kalk og andre avleiringer ved å rengjøre dusjhoder og kraner med jevne mellomrom.
- Kontroll av varmtvannsbereder: Sørg for at varmtvannsberederen er innstilt på en temperatur på minst 60°C for å hindre vekst av legionellabakterier.
- Bruk av varmtvann regelmessig: Unngå stillestående vann i rørene ved å bruke varmtvann regelmessig i alle kraner og dusjer.

Ved å følge disse tiltakene kan du bidra til å redusere risikoen for legionellabakterier i din leilighet. Hvis du har spørsmål eller trenger veiledning, er du velkommen til å kontakte vaktmesteren via Naborom.

Følgende tiltak er gjennomført av Heimstaden i år:

- Internkontroll av brann, inkludert nød- og ledelys, slokkeutstyr i fellesarealer, sprinkler og røykluker.
- Legionellaprøver av felles oppvarming av varmtvann.
- Rens av ventilasjonssystem er gjennomført

Forsikring

Eiendommen til Stavangergata 23-27 Borettslag er forsikret i Chubb og har polisenummer NOFRNA07253.

Egenandelen ved bruk av eiendomsforsikringen er kr 25.000.

Dersom det oppstår en skade som skal meldes inn på bygningsforsikringen, skal dette registreres umiddelbart hos forsikringsmegleren til Stavangergata 23-27 Borettslag via følgende skjema:

https://www.zinsurance.no/borettslag-skadeskjema/

Når du fyller ut skjemaet, ber vi om at du:

- ◦ beskriver skaden så detaljert som mulig
  ◦ legger ved bilder av skaden

Stavangergata 23-27 Borettslag har organisasjonsnummerer 932230674

Skademeldingen blir sendt direkte til forsikringsmegler, med kopi til styret

Vedlikeholdsplikten framgår av vedtektene, og innebærer blant annet at andelseiere må sørge for at alt innvendig i leiligheten, som flater, vinduer, rør, ledninger, utstyr og apparater, er i god stand. Hvis en skade oppstår på grunn av manglende vedlikehold, kan andelseier bli holdt ansvarlig for kostnadene.

Andelseier kan også bli belastet egenandelen dersom skaden skyldes forsettlig handling eller uaktsomhet fra andelseiers side.

Ved skader som skyldes brudd på rør eller vannledning, eller ved vanninntrengning, er det viktig at beboer så raskt som mulig gjør det som er nødvendig for å begrense skadeomfanget. Dersom det er behov for ekstern bistand, kan et skadesaneringsfirma kontaktes. Det er ikke nødvendig med forhåndsgodkjenning fra forsikringsselskap eller styret for å gjennomføre umiddelbare skadebegrensningstiltak. I slike tilfeller er det viktig at det føres protokoll, og at arbeidet dokumenteres med bilder.

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

Styrets arbeid i 2025

Styret har i perioden hatt fokus på:

- Oppfølging av henvendelser fra andelseiere
- Daglig drift
- Videreutvikling av Naborom informasjonsside for beboere

04.05.2026

Godkjent elektronisk av styret i Stavangergata 23-27 Borettslag

Årsmeldingen er godkjent av styret 04.05.2026

ÅRSREGNSKAP

2025



Årsregnskap 2025 - Resultat

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Inntekter					
Felleskostnader og inntekter	1	2 679 440	3 170 013	2 720 213	2 926 237
Sum		**2 679 440**	**3 170 013**	**2 720 213**	**2 926 237**
Sum		**2 679 440**	**3 170 013**	**2 720 213**	**2 926 237**
Forretningsførsel og revisjon		151 649	147 477	161 067	159 500
Lønn og honorar	2	0	0	142 625	142 625
Vedlikehold	3	790 185	404 266	500 000	600 000
Eksterne tjenester	4	568 386	520 559	333 000	601 112
Kabel-tv og bredbånd		102 621	34 621	102 000	102 000
Forsikring		173 224	103 999	320 182	215 000
Kommunale avgifter		972 557	1 446 433	900 000	1 000 000
Brensel og strøm		91 475	93 479	120 000	100 000
Andre driftsutgifter	5	15 870	2 600	141 000	6 000
Sum		**2 865 968**	**2 753 434**	**2 719 874**	**2 926 237**
Driftsresultat før individuell innbetaling		**-186 528**	**416 579**	**339**	**0**
Driftsresultat etter individuell innbetaling		**-186 528**	**416 579**	**339**	**0**
Finansinntekt- og kostnad					
Renteinntekter	6	15 435	21 691	0	0
Rentekostnad	7	0	33 391	0	0
Betalbar skatt		0	87 781	0	0
Endringer utsatt skatt		0	1 292	0	0
Resultat av finansinntekt- og kostnad		**15 435**	**-100 774**	**0**	**0**
Årsresultat	**8**	**-171 093**	**315 806**	**339**	**0**
Budsjettmessige poster					
Andre endringer i disponible midler	8	234 606	684 591	0	0
Endring i disponible midler	**8**	**63 514**	**1 000 397**	**339**	**0**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	9, 10	119 255 736	119 255 736
Påkostninger	10	0	146 825
Finansielle anleggsmidler			
Sum anleggsmidler		**119 255 736**	**119 402 562**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanser felleskostnader		4 320	933
Til gode av forretningsfører		10	0
Forskuddsbetalte kostnader	11	25 500	25 190
Andre fordringer		6 338	75 102
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående på driftskonto		370 766	265 316
Sum omløpsmidler		**406 934**	**366 540**
SUM EIENDELER		**119 662 671**	**119 769 102**

Årsregnskap 2025 - Balanse

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024
EGENKAPITAL			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital		625 000	625 000
Annen egenkapital 1.1		-438 394 183	-438 797 770
Årets resultat	8	-171 093	315 806
Sum egenkapital	**12, 13**	**-437 940 276**	**-437 856 964**
GJELD			
Avsetninger og forpliktelser			
Utsatt skatt		1 292	1 292
Sum avsetninger og forpliktelser		**1 292**	**1 292**
Borettsinnskudd		557 413 509	557 413 509
Sum langsiktig gjeld		**557 413 509**	**557 413 509**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnader		8 326	3 493
Gjeld til forvaltningsklient		10	0
Leverandørgjeld		164 047	110 210
Påløpne skatter		0	87 781
Annen kortsiktig gjeld		15 762	9 781
Sum kortsiktig gjeld		**188 145**	**211 265**
Sum gjeld		**557 602 946**	**557 626 066**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**119 662 671**	**119 769 102**

Oslo 31.12.25
Styret i Stavangergata 23-27 Borettslag

Sted:_____, dato:_____

Kristian Fredrik Mehus Styreleder	Kai Sjøvold Styremedlem	Dina Tarek Abdel-Fattah Styremedlem
Carina Thanh-Tam Truong Styremedlem	Christoffer Øvereng Haugan Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Note 1 - Inntekter felleskostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
3600 Inntekter felleskostnader	2 497 472	3 167 585	2 604 900	2 721 997
3612 Inntekt kabel-tv	0	731	0	0
3617 Fjernvarmetillegg	0	1 144	0	0
3625 Inntekt bredbånd	79 730	553	102 000	102 000
3673 Driftsbidrag fra næringsseksjoner	102 238	0	0	102 240
3690 Andre inntekter	0	0	13 313	0
Sum	**2 679 440**	**3 170 013**	**2 720 213**	**2 926 237**

Note 2 - Styrehonorar og personalkostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Styrehonorar	0	0	0	125 000
Arbeidsgiveravgift	0	0	17 625	17 625
Sum	**0**	**0**	**17 625**	**142 625**

Laget har ingen ansatte og er ikke pliktig til å ha OTP.

Det er ikke utbetalt godtgjørelse til styret i 2025.

Note 3 - Vedlikehold

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6390 Annen kostnad lokaler	0	950	0	0
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	405 459	404 984	500 000	600 000
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	372 228	24 163	0	0
6620 Vedlikehold uteområde	8 500	0	0	0
6640 Periodisk vedlikehold	3 999	-25 832	0	0
Sum	**790 185**	**404 266**	**500 000**	**600 000**

Note 4 - Eksterne tjenester

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6300 Andel felleskostnader	167 408	0	0	251 112
6330 Vaktmestertjenester	200 276	106 779	260 000	150 000
6360 Renhold	111 941	25 608	73 000	100 000
6395 Sommer- og vinterkostnader	3 960	0	0	0
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	82 687	388 172	0	100 000
6790 Annen fremmed tjeneste	2 113	0	0	0
Sum	**568 386**	**520 559**	**333 000**	**601 112**

Note 5 - Andre driftsutgifter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
6552 Programvare (software)	2 573	0	0	0
6900 Elektronisk kommunikasjon	1 677	0	0	0
6940 Porto og andre forsendelseskostnader	816	0	0	0
7720 Generalforsamling / årsmøte	2 149	0	0	3 000
7770 Bank og kortgebyrer	4 431	1 267	3 000	3 000
7772 Andre gebyrer	0	302	0	0
7790 Andre driftskostnader	4 225	1 031	138 000	0
Sum	**15 870**	**2 599**	**141 000**	**6 000**

Note 6 - Renteinntekter

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8050 Renteinntekt bank	15 435	21 691	0	0
Sum	**15 435**	**21 691**	**0**	**0**

Note 7 - Rentekostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
8159 Andre rentekostnader	0	33 391	0	0
Sum	**0**	**33 391**	**0**	**0**

Note 8 - Disponible midler

	2025	2024
A. Disponible midler pr 01.01	**155 275**	**-845 121**
B. Endringer disponible midler		
Årets resultat	-171 093	403 587
Endring betalbar skatt	87 781	742 343
B. Årets endring i disponible midler	**63 514**	**1 000 397**
C. Disponible midler 31.12	**218 789**	**155 275**

Note 9 - Bygninger

Eiendeler består av boligeiendom i Stavangergata 23-27. Driftsmidlet avskrives ikke.

Note 10 - Eiendeler

	Ingen avskriving
Anskaffelseskost pr.01.01 :	119 255 736
Årets tilgang :	0
Årets avgang :	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	119 255 736
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0
Bokført verdi pr.31.12:	119 255 736
Antatt levetid i år :	

Note 11 - Forskuddsbetalte kostnader

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
1749 Forskuddsbetalte kostnader	25 500	25 190
Sum	**25 500**	**25 190**

Note 12 - Egenkapital

Eiendommens virkelige verdi på etableringstidspunktet	561 748 651
Historisk kostpris på eiendommen ved etableringstidspunktet	119 147 591
Kontinuitetsdifferanse	**442 601 059**

Note 13 - Egenkapital

Kontiunitetsdifferansen, som er årsaken til den regnskapsmessige negative egenkapitalen, har oppstått fordi borettslaget kjøpte aksjeselskapet/eiendommen til virkelig verdi mens den historiske kostprisen på eiendommen er mye lavere. Egenkapitalen justert for kontinuitetsdifferansen er positiv, og egenkapitalen i borettslaget er derfor vurdert som forsvarlig. Den negative regnskapsmessige egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne.

Resultat og balanse med noter for Stavangergata 23-27 Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stavangergata 23-27 Borettslag

Styreleder	Kristian Fredrik Mehus (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Kai Sjøvold (sign.)	26.05.2026
Styremedlem	Dina Tarek Abdel-Fattah (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Carina Thanh-Tam Truong (sign.)	27.05.2026
Styremedlem	Christoffer Øvereng Haugan (sign.)	26.05.2026

ORG/REV.NR 926 419 757MVA

BLÅBERG AS



MEDLEM I DEN NORSKE REVISORFORENING

Til generalforsamlingen i **Stavangergata 23-27 Borettslag**

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for **Stavangergata 23-27 Borettslag** som viser et **underskudd** på **NOK 171 093.** Årsregnskapet består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2025, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Selskapet sin bokførte egenkapital er negativ, viser til note 12 og 13 i årsregnskapet.

Grunnlag for konklusjonen

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 for MKE, 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.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Document ID: bcf4a52d-2b5b-40b5-b271-8d23598c3f96

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 for MKE, 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/om-revisjon/revisjonsberetning-revisors-oppgaver-og-plikter/

Aurland, 27. mai 2026
Blåberg AS

Steinar Arild Loven
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Document ID: bcf4a52d-2b5b-40b5-b271-8d23598c3f96

Blåberg AS
Org/revisor nr: 926 419 757mva
Adresse: Helabrotet 1B, 5745 Aurland
Epost: blaberg@revisor-loven.no
Tlf : 90985813
Medlem i Den norske Revisorforening

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS.
The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

Important: Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more:
https://digital-strategy.ec.europa.eu/en/policies/eidas-regulation

Validate document file:
https://ec.europa.eu/digital-building-blocks/DSS/webapp-demo/validation

Wolters Kluwer

Document ID: bcf4a52d-2b5b-40b5-b271-8d23598c3f96

VEDLEGG



Møbleringskostnader per andel

Andelsnummer	Fordelingsnøkkel	Møbleringskostnader
1	59	kr 1 267
2	35	kr 752
3	45	kr 966
4	35	kr 752
5	34	kr 730
6	34	kr 730
7	44	kr 945
8	44	kr 945
9	34	kr 730
10	34	kr 730
11	37	kr 795
12	35	kr 752
13	34	kr 730
14	34	kr 730
15	44	kr 945
16	44	kr 945
17	34	kr 730
18	34	kr 730
19	37	kr 795
20	35	kr 752
21	34	kr 730
22	34	kr 730
23	44	kr 945
24	44	kr 945
25	34	kr 730
26	34	kr 730
27	37	kr 795
28	35	kr 752
29	34	kr 730
30	34	kr 730
31	44	kr 945

Andelsnummer	Fordelingsnøkkel	Møbleringskostnader
32	44	kr 945
33	34	kr 730
34	34	kr 730
35	37	kr 795
36	35	kr 752
37	34	kr 730
38	34	kr 730
39	44	kr 945
40	44	kr 945
41	34	kr 730
42	34	kr 730
43	37	kr 795
44	35	kr 752
45	34	kr 730
46	34	kr 730
47	44	kr 945
48	44	kr 945
49	34	kr 730
50	34	kr 730
51	37	kr 795
52	35	kr 752
53	34	kr 730
54	34	kr 730
55	44	kr 945
56	44	kr 945
57	34	kr 730
58	34	kr 730
59	37	kr 795
60	35	kr 752
61	34	kr 730
62	34	kr 730
63	44	kr 945
64	44	kr 945

Andelsnummer	Fordelingsnøkkel	Møbleringskostnader
65	34	kr 730
66	34	kr 730
67	37	kr 795
68	33	kr 709
69	47	kr 1 009
70	35	kr 752
71	34	kr 730
72	34	kr 730
73	44	kr 945
74	44	kr 945
75	34	kr 730
76	34	kr 730
77	34	kr 730
78	35	kr 752
79	34	kr 730
80	34	kr 730
81	44	kr 945
82	44	kr 945
83	34	kr 730
84	34	kr 730
85	37	kr 795
86	35	kr 752
87	34	kr 730
88	34	kr 730
89	44	kr 945
90	44	kr 945
91	34	kr 730
92	34	kr 730
93	37	kr 795
94	35	kr 752
95	34	kr 730
96	34	kr 730
97	44	kr 945

Andelsnummer	Fordelingsnøkkel	Møbleringskostnader
98	44	kr 945
99	34	kr 730
100	34	kr 730
101	37	kr 795
102	35	kr 752
103	34	kr 730
104	34	kr 730
105	44	kr 945
106	44	kr 945
107	34	kr 730
108	34	kr 730
109	37	kr 795
110	35	kr 752
111	34	kr 730
112	34	kr 730
113	44	kr 945
114	44	kr 945
115	34	kr 730
116	34	kr 730
117	37	kr 795
118	35	kr 752
119	34	kr 730
120	34	kr 730
121	44	kr 945
122	44	kr 945
123	34	kr 730
124	34	kr 730
125	37	kr 795
Sum	**4656**	**kr 100 000**

PROTOKOLL

2026



Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stavangergata 23-27 Borettslag torsdag 04.06.2026 kl. 10:00 - Teams.

1. Konstituering av ordinær generalforsamling 2026 i Stavangergata 23-27 Borettslag

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som møteleder.

1.2 Opptak navnefortegnelse

Vedtak:
Til stede var 14 andelseiere, til sammen 14 stemmeberettigede.

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

1.3 Valg av referent og protokollvitne

Vedtak:
Sinem Aktas ble valgt som referent. Til å underskrive protokollen ble møteleder og Henrik Schrader Bordal valgt.

1.4 Godkjennelse av innkalling og den oppsatte dagsorden

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

2. Årsmelding 2025

Vedtak:
Styrets årsmelding ble gjennomgått og godkjent.

3. Årsregnskap 2025 og Budsjett 2026

3.1 Årsregnskapet for 2025

Vedtak:
Årsregnskapet ble gjennomgått og godkjent.

3.2 Disponering av årets resultat

Vedtak:
Årets underskudd ble besluttet fremført som udekket tap.

3.3 Revisjonsberetning

Vedtak:
Revisjonsberetningen ble referert og tatt til orientering.

3.4 Orientering om budsjett for 2026

Vedtak:
Budsjettet ble gjennomgått og tatt til orientering.

3.5 Godtgjørelser (styrehonorar) for forrige styreperiode

Styremedlemmene fra Heimstaden mottar ikke styrehonorar.

Vedtak:
Styret for perioden 2025-2026 honoreres med kr 42500

4. Forslag

4.1 Forslag fra forslagsstiller: Jørgen Berntson Aase

Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og gjennomføre oppgradering av borettslagets takterrasser.

Oppgraderingen kan omfatte, men er ikke begrenset til, tiltak som øker kvalitet, trivsel og attraktivitet, herunder møblering (bord, stoler, benker), grill-/utekjøkkenløsning, oppgradering av elektrisitet og beplantning/dekor (blomsterkasser, grønne elementer mv.).

Tiltaket foreslås finansiert gjennom enten engangsinnbetaling fra andelseierne eller opptak av lån, basert på hva som vurderes som mest hensiktsmessig og kostnadseffektivt. Engangsbeløp anses som et nærliggende alternativ, da en relativt lav kostnad per leilighet anslagsvis kan gi betydelig verdiøkning.

Styret gis fullmakt til å innhente tilbud, fastsette endelig løsning og gjennomføre tiltaket innenfor forsvarlige økonomiske rammer. Det er ønskelig at tiltaket, dersom det vedtas, iverksettes så tidlig som mulig sommeren 2026. Styret bes også vurdere samarbeid med nærliggende borettslag for å redusere kostnader.

Begrunnelse:

- Tiltaket vil øke trivsel i hverdagen og styrke bomiljøet for beboerne
- Bedre trivsel og attraktive fellesarealer er et viktig boargument ved kjøp og salg
- En oppgradert takterrasse vil være et tydelig og differensierende salgsargument, samt øke trivsel
- Økt trivsel og kvalitet løfter helhetsinntrykket i visninger og øker attraktiviteten i markedet
- Relativt lav investering kan gi betydelig positiv effekt på både trivsel og salgsverdi
- Samordning med nærliggende borettslag kan redusere kostnader og øke verdien av investeringen

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtar å gi styret fullmakt til å utrede og gjennomføre oppgradering

av borettslagets takterrasser med en kostnadsramme på opptil kr 200.000,-.

4.2 Finansieringsmetode av oppgradering av takterrasse

Forutsatt at det fattes vedtak om oppgradering av takterrassen, foreslår styret at prosjektet finansieres gjennom en kapitalinnkreving fra andelseierne.

Se vedlegg for nærmere informasjon om hva dette vil innebære for den enkelte andel.

Vedtak:

Styret får fullmakt til å finansiere oppgradering av takterrasse ved kapitalinnkreving fra andelseierne.

5. Valg av tillitsvalgte

5.1 Valg av styreleder for 2 år

Nåværende styreleder: Kristian Fredrik Mehus.

Vedtak:

Dina Tarek Abdel-Fattah ble valgt som styreleder for 2 år.

5.2 Valg av styremedlemmer for 2 år

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kai Sjøvold, Christoffer Øvereng Haugan, Dina Abdel-Fattah og Carina Thanh-Tam Truong.

Vedtak:

Markus Lønnemo ble valgt for 2 år.

Styremedlem som har ett år igjen av sin periode: Kai Sjøvold, Christoffer Øvereng Haugan og Carina Thanh-Tam Truong.

5.3 Valg av varamedlemmer for 1 år

Varamedlemmer som har fullført sin periode:

_____ (stiller til gjenvalg)

Vedtak:

Kristian Fredrik Mehus ble valgt for 1 år.

6. Opplesning og godkjenning av protokoll

Vedtak:

Protokollen ble referert, og generalforsamling ble hevet kl. 11:10.

Etter styrevalget fikk styret følgende sammensetning:

- Styreleder: for 2 år
- Dina Tarek Abdel-Fattah
- Styremedlem: for 2 år
- Markus Lønnemo

- Styremedlem: 1 år igjen
- Kai Sjøvold
- Styremedlem: 1 år igjen
- Carina Thanh-Tam Truong
- Styremedlem: 1 år igjen
- Christoffer Øvereng Haugan
- Varamedlem: for 1 år
- Kristian Fredrik Mehus

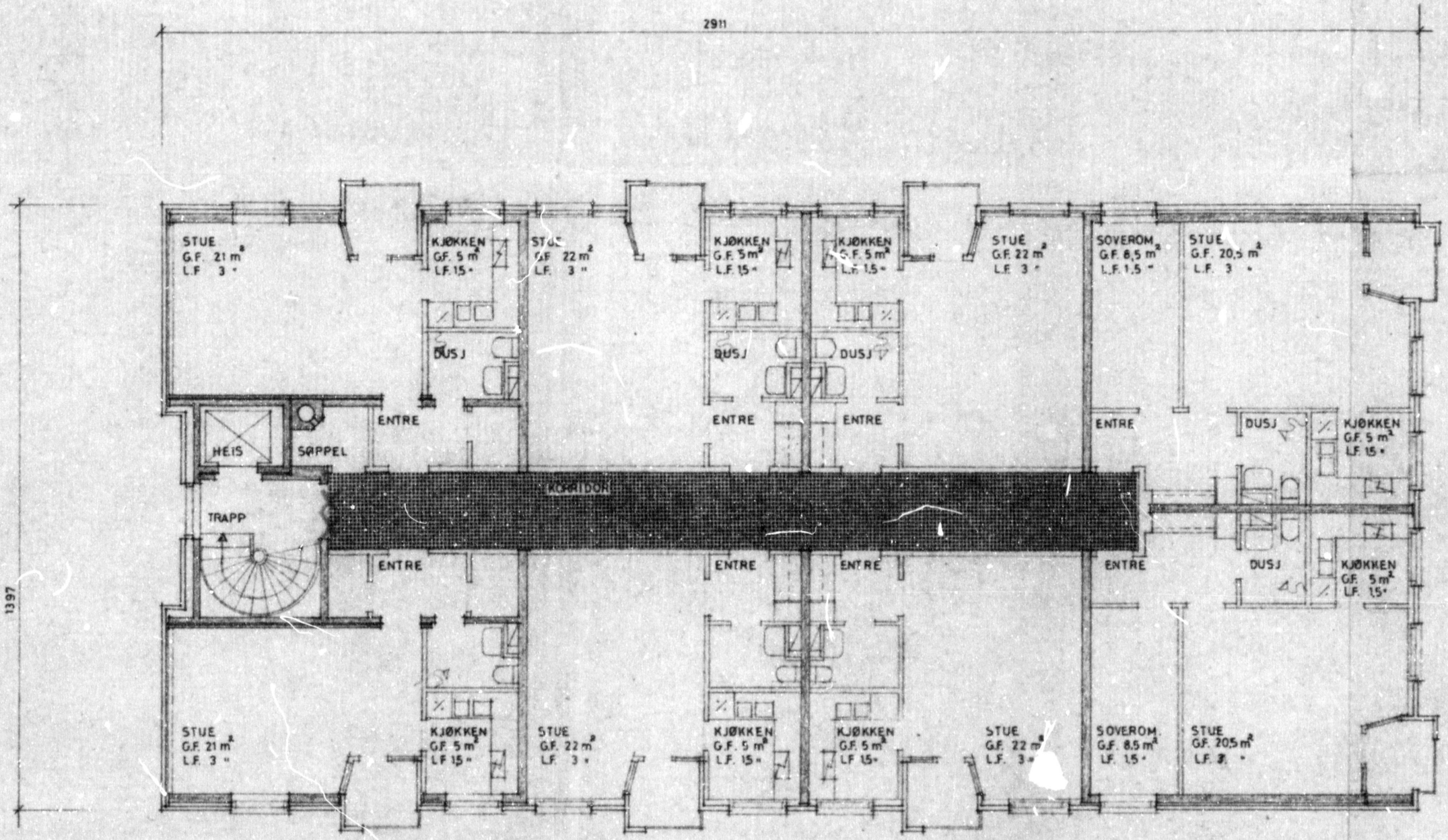
Styreleder, Kristian Fredrik Mehus
Styremedlem, Carina Thanh-Tam Truong
Styremedlem, Dina Tarek Abdel-Fattah
Styremedlem, Christoffer Øvereng Haugan
Styremedlem, Kai Sjøvold

Protokoll for Stavangergata 23-27 Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Sinem Aktas (sign.)	04.06.2026
Protokollvitne	Henrik Schrader Bordal (sign.)	05.06.2026

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
19 MAR 1974

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
- 6 AUG. 1971

OSLO BYPLANKONTOR
23 JUNI 71
BIL.Nr.

2

1032

ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL- BOLIGER

BJØLSENGT 22 b.

BLOKK III 1:7 etg.

BLAD	TEGNET	MÅL
III -11	10-571 M.O.	1:100

MORSETH & WILL GEDDE
ARKITEKTER M.N.A.L.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5[III] * OSLO 1

GH/AG

KOPI

Oslo, den 17.2.1975

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bjølsengt. 22 B, (Stavangergt. 25)

Journalnr.
71/1844

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
24.7.1974

Bygningens art
Boligblokk (personalbolig for Ullevål sykehus)

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1

Byggemelder
Ark.er Morseth & Wiel Gedde A/S, Kr. Augusts gate 19, OSLO 1

Ansvarshavende
Siv.ing. Kristian Bjaaland, Orreveien 5, OSLO 3

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt utearbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

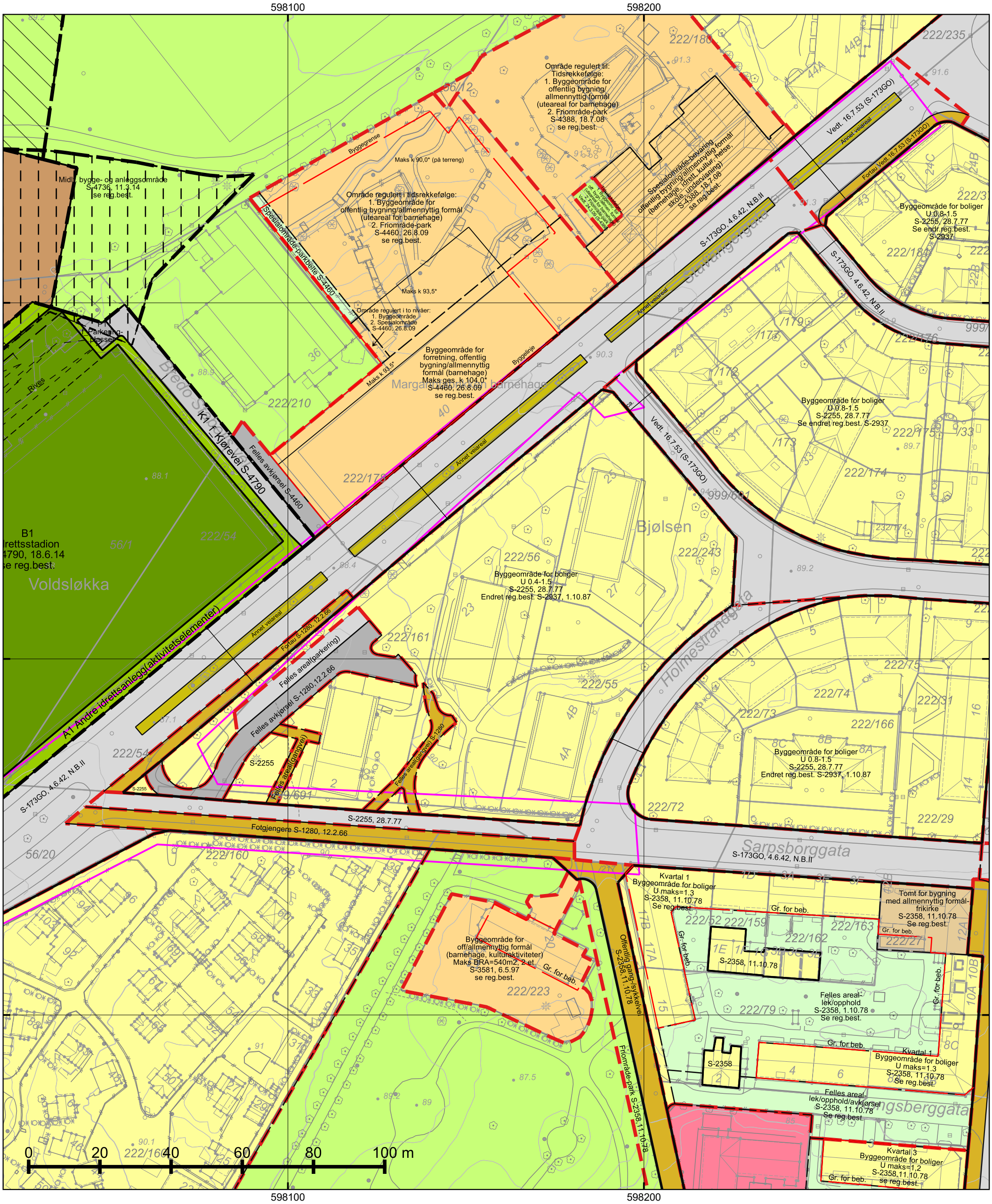
For bygningssjefen

Distriktsingeniør

G. Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og forelligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent

SL C-15 4000. ANDYORD. 25963/72. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 11.06.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 131291/ 86493104
Adresse: STAVANGERGATA 23
Gnr/Bnr: 222/56
Deres ref.: 41799/ WM343_3000008_3000532
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 70 - Felles avkjørsel
- 71 - Felles parkering
- 72 - Felles lekeareal
- 73 - Felles gangareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 149 - Offentlig/allmennyttig
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 170 - Privat institusjon
- 180 - Kolonihage
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 613 - Parkbelte i industristrøk

- 1400 - Idrettsanlegg
- 1430 - Idrettsstadion
- 2011 - Kjøreveg
- 2027 - Tekniske bygg/konstruksjoner
- 2080 - Parkering

- 669 - Spesialområde bevaring offentlig-allmennyttig

- RbBevaringGrense
- RpBestemmelseOmråde
- RpBestemmelseGrense
- RpSikringSone
- RpSikringGrense

- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 913 - Formålavgrensning
- 925 - Gesimslinje
- 930 - Reguleringslinje
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Byggegrense
- Bebyggelse som inngår i planen
- Bebyggelse som forutsettes fjernet
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)

- Inn-/utkjøring



Gjensidige

Boligkjøperpakken

Alt du trenger til ditt boligkjøp – ferdig forsikret hele det første året.

Boligkjøperpakke HUS

Gir deg alle de forsikringene du trenger for det nye huset ditt:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- standard bygningsforsikring for hus
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hus koster **kr 19 900,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke LEILIGHET

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye leiligheten din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- renteforsikring
- innboforsikring Pluss
- flytteforsikring
- uhell i og utenfor hjemmet
- bekjempelse av veggedyr, kakerlakker og skjeggkre

Pris: Boligkjøperpakken Leilighet og fritidsleilighet koster **kr 9 950,-** for hele det første året. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i forbindelse med overtakelsen.

Boligkjøperpakke HYTTE

Gir deg alle de forsikringene du trenger for den nye fritids-boligen din:

- boligkjøperforsikring levert av Hiscox, med oppgjør via Sedgwick
- standard bygningsforsikring for hytte
- innboforsikring Pluss
- uhell i fritidsboligen
- råte, skadedyr, skade-insekter, mus og rotter

Pris: Boligkjøperpakken Hytte koster **kr 19 900,-** for hele det første året for frittstående hytte / tomannshytte / kjedet hytte. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og betales i for-bindelse med overtakelsen.

Forsikringspakken tilbys kun av eiendomsmegleren som foretar salget av eiendommen, og kan kun kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte (maks 6 mnd. før overtakelse), mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen. Forsikringene løper/varer i ett år.

I Boligkjøperpakke Hus og Boligkjøperpakke Hytte inngår standard bygningsforsikring. Denne kan oppgraderes til Hus Pluss mot et tillegg i prisen, det gjør du ved å kontakte Gjensidige etter overtakelse av boligen. Horisonaldelt tomannsbolig og rekkehus i borettslag får kun kjøpt leilighetspakke. Dersom det er behov for egen bygningsforsikring må du kontakte Gjensidige.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i inntil fem år. Du vil motta pris på fornyelse av boligkjøperforsikringen ca. 1 måned før fornyelsen din.

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 03 100 eller e-post boligkjoperpakken@gjensidige.no. Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette ved å logge inn på gjensidige.no.

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

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

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

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

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

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger

medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.