

Tilstandsrapport

Andelsleilighet

Stavangergata 23
0467 OSLO
Gnr./Bnr.: 222/56
Oslo kommune

Rapportdato: 13.09.2026
Befaringsdato: 02.09.2026
Referansenummer: 15085663

Areal

Leilighet.
Bruksareal: 36 m² (BRA-i: 35 m²)

Totalt bruksareal: 36 m² (BRA-i: 35 m²)

Levert av Anticimex AS

Tlf: 41414128
www.anticimex.no
E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Utførende bygningssakkyndig:

Henrik Landberg
97592780

Rapportens innhold

Tilstandsrapporten formidler den bygningssakkyndiges analyse, observasjoner og undersøkelser på en forbrukervennlig måte. Vurderingene er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025+AC (heretter kun omtalt som NS 3600:2025). Se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader».

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene som følger, inngår denne ikke i tilstandsanalysen.

Undersøkelsene som er gjort baseres på det som er synlig, med mindre det er angitt at målinger, boring eller stikkprøver skal utføres. Tepper, lette møbler og inventar flyttes dersom det vurderes som nødvendig for å undersøke bygningsdelen. Tyngre møbler og inventar flyttes ikke når de ikke vurderes å skjule vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke foreligger andre grunner til å mistenke at flytting vil avdekke vesentlige forhold.

Risikoopplysninger

En risikoopplysning er den bygningssakkyndiges vurdering av et forhold, lagt frem på en tydelig og forbrukervennlig måte. Opplysningen beskriver sannsynlig årsak, forventede konsekvenser og et foreslått tiltak basert på den mest sannsynlige årsaken. Som hovedregel vil vedlikehold være mer kostnadseffektivt og bærekraftig enn reparasjon, og reparasjon mer bærekraftig enn utskifting. Bærekraft er derfor et sentralt prinsipp i valg av foreslått tiltak, i henhold til NS3600:2025. For rom eller bygningsdeler med tilstandsgrad 3 gis et sjablongmessig kostnadsanslag. I enkelte tilfeller kan en risikoopplysning avvike fra strukturen som nevnes i dette avsnittet, dersom dette vurderes som nødvendig for å sikre en forbrukervennlig fremstilling. Definisjonene av begrepene som nevnes over, baseres på NS3600:2025, med følgende utdypende forklaring:

Årsak er begrunnelse for valgt tilstandsgrad og hvilket kriterium som ligger til grunn

Forklaring: Når det registreres et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold, beskrives dette som en del av risikoopplysningen. Denne delen av opplysningen redigjør for årsaken til valgt tilstandsgrad, og hvilket kriterium som ligger til grunn.

Konsekvens er hvilke følger tilstanden har fått eller kan få hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer

Forklaring: Konsekvens er vurderingen av hvilke følger et avvik, symptomer på avvik, eller andre risikoforhold vurderes å ha medført, eller kan medføre hvis det ikke gjøres tiltak eller utbedringer. Eksempler på slike følger kan være at forholdet utvikler seg og fører til for eksempel at omfanget øker, at det oppstår følgeskader, økte reparasjonskostnader, eller behov for større tiltak eller utbedringer.

Utbedring / foreslått tiltak gjenoppretter eller ivaretar tiltenkt funksjon, eller motvirker en konsekvens

Forklaring: Når det foreslås et tiltak, må det tas høyde for at eksakte årsakssammenhenger eller omfang av forholdet i de fleste tilfeller ikke er kartlagt. En komplett kartlegging krever stort sett destruktive inngrep i konstruksjoner og ytterligere undersøkelser som må gjøres i sammenheng med en eventuell utbedring. Tiltaket som foreslås er gjort i et bærekraftøyemed, og kan derfor eksempelvis ikke sammenlignes med et pristilbud eller en håndverkeranbefaling, som normalt innebærer større utbedringer og utskiftninger for å oppfylle dagens forventning til moderne løsninger og forskriftskrav. En foreslått utbedring kan variere fra å utføre grunnleggende vedlikehold, enkle reparasjoner, til større arbeider, som utskifting av materialer eller komplett rehabilitering.

Sjablongmessig anslag er et forenklet kostnadsestimat på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis TG 3

Forklaring: Når det gis et sjablongmessig prisanslag, vil estimatet være forbundet med stor usikkerhet. Omfanget og eventuelle skjulte følgeskader oppdages som regel først ved nærmere undersøkelser. Anslaget er gitt i et bærekraftøyemed og baseres i hovedsak på lokale utbedringer, ikke nødvendigvis full utskiftning. Materialvalg, tilkomstforhold og behov for spesialkompetanse er andre forhold som kan påvirke kostnadsbildet i stor grad. Et sjablongmessig prisanslag gir derfor kun en grov indikasjon og må alltid følges opp med befaring av fagpersoner og detaljert kalkulasjon for å sikre et realistisk kostnadsbilde. Dersom den bygningssakkyndige vurderer det som umulig å gi et anslag uten at det først gjøres en ytterligere kartlegging av forholdet, vil tilstandsrapporten vise til behovet for dette. Dette gjøres for å redusere risikoen for spekulative estimater som kan vise seg å være misvisende.



Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrad (forkortet til TG) fastsettes for hvert rom eller hver bygningsdel og gir uttrykk for en forventet tilstand på en enkel og visuell måte. TG 0 og TG 1 anvendes når strakstiltak ikke vurderes som nødvendig, og kommenteres i utgangspunktet kun dersom det foreligger praktiske opplysninger som vurderes å være nyttige for leseren av rapporten. TG 2 og TG 3 kommenteres med en vurdering av sannsynlig årsak, konsekvens og foreslått tiltak når dette vurderes som mulig. Det gis et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Rom eller bygningsdeler som ikke er mulig å undersøke gis TGIU (ikke undersøkt), og kommenteres etter forholdene. Forhold som kan innebære fare for helse, miljø og sikkerhet (HMS) kommenteres, men vurderes ikke med tilstandsgrad. Det samme gjelder også eksempelvis for elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. Mindre avvik uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Vurderinger tar som hovedregel utgangspunkt i forskriftskrav eller normal byggeskikk som gjaldt på søknadstidspunktet for boligen, med mindre Forskrift til avhendingslova eller NS 3600:2025 angir et annet referansenivå. I tilfeller der en utførelse fraviker fra forhåndsgodkjente løsninger fra bygningsmyndighetene (preaksepterte ytelser), kan vurderingen av om valgt løsning likevel oppfyller relevante krav eller funksjoner baseres på en fremlagt analyse eller en egen analyse utført av den bygningssakkyndige. Egenanalyser inngår som en naturlig del av den bygningssakkyndiges vurdering. Dette innebærer derfor at en utførelse som fraviker fra normal byggeskikk eller preaksepterte ytelser likevel kan bli vurdert som et mindre avvik, der strakstiltak ikke anses nødvendig – med andre ord en TG1 uten videre kommentar. Bagatellmessige forhold uten vesentlig betydning omtales normalt ikke.

Valg av tilstandsgrad bygger på den bygningssakkyndiges samlede vurdering av rommet, bygningsdelen eller funksjonen som er vurdert. Vurderingen tar hensyn til en rekke forhold, som eksempelvis synlige symptomer, omfang, alder (der dette er relevant), om utførelsen fremstår fagmessig, byggteknisk erfaring, skjønn, lokale forhold, informasjon fra eier, fremlagt dokumentasjon og lignende. Tilstandsgrader fastsettes etter kriteriene i NS 3600:2025, med mindre særskilte forhold tilsier at en annen tilstandsgrad må benyttes. Bransjestandarden angir kriterier basert på en forutbestemt vurdering av risikonivået et gitt avvik typisk medfører. Siden vurdering av dagens tilstand og risiko baseres på en rekke faktorer som kan være unike for den enkelte bolig eller bygningsdel, vil en slik forutbestemt risikovurdering ikke alltid være representativ. Den endelige tilstandsgraden fastsettes derfor etter den bygningssakkyndiges samlede faglige vurdering av det helhetlige tilstands- og risikobildet som fremkommer på befaringsdagen, i hvert enkelt tilfelle.

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

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

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

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.
Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

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

TG IU Ikke undersøkt

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

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

Ikonet (i) benyttes til å rapportere om forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet. Slike forhold vurderes ikke ved bruk av tilstandsgrader. Selv om det ikke er angitt tilstandsgrad, er HMS-opplysninger likevel viktige opplysninger som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	02.09.2026
Referansenummer	15085663
Meglerforetakets oppdragsnummer	19-26-0257
Hjemmelshaver/selger	Ane Engan Haugen
Bygningssakkyndig inspektør	Henrik Landberg
Tilstede på befaringen	Ane Engan Haugen.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	19 °C
Rapportdato	13.09.2026

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Andelsleilighet
Gate/vei adresse	Stavangergata 23
Postnummer/sted	0467 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	222/56
Seksjonsnr./Andelsnr.	60/60
Borettslag / Sameie	STAVANGERGATA 23-27 BORETTSLAG
Tomt	Eiet tomt: 2686 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Leilighet.	1973.		

Tomtebeskrivelse
Andelsleilighet beliggende i bydel Sagene, Oslo kommune. Felles tomt opparbeidet med blant annet asfalterte veier, plenarealer og andre forskjellige beplantninger. Adkomst til boligen skjer via felles trappeoppgang, med tilgang til heis.

Byggemåte
Leilighetsbygg oppført i 1973.Grunnmur og bærende konstruksjoner i hovedsak av betong. Bygget er oppført med underetasje. Yttervegger i hovedsak av tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk. Flatt tak. Yttertak er tekket med takmembran. (Ikke besiktiget).Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2021). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2021). Boligen ventileres med en kombinasjon av naturlig ventilasjon (gjennom vinduer og ventiler) og stedvis mekanisk avtrekk.

Oppvarming
Oppvarming av boligen skjer i hovedsak ved bruk av gulvvarme/varmekabler.

Boligen inneholder
8. etasje: Entre, bad, soverom og stue/kjøkken.
Adkomst til balkong fra stue.

Sammendrag av boligens aktsomhetsforhold

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablongmessig prisanslag
Tekniske anlegg		Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	
		Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	10	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

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

Arealbegreper

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

Måleverdige arealer

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

Arealer med lav himlingshøyde

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

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

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

Lovlighet

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

Skjønnsvurderinger

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



Arealberegninger

	Bruksareal (BRA)				
Leilighet.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
Loftsetasje		1		1	
		Bod.			
8. Etasje	35			35	3
	Entre, bad, soverom og stue/kjøkken.				Balkong.
SUM	35	1		36	3
	Total bruksareal: 36 m²				

Kommentar til arealmålingen

Takhøyder er målt på tilfeldige steder.
Bad: 2,29 meter. Øvrige rom: Ca 2,40 meter.

Balkong i 8. etasje med utgang fra stue/kjøkken oppmålt til 3 m2 (TBA).

Boligen disponerer en bod på loft oppmålt til 1 m2 (BRA-e).

Kontroll av fremlagt dokumentasjon

I forkant av befaringstidspunktet bes eier å gjøre klar og fremlegge dokumentasjon som er relevant for tilstandsvurderingene av boligen, dersom slik dokumentasjon finnes. Dokumentasjon etterspørres i henhold til krav som gis i Forskrift til Avhendingslova, men kun deler av bestemmelsene som gis i NS 3600:2025. Som et eksempel på slik fravikelse, vil manglende dokumentasjon på våtrom ikke vurderes med tilstandsgrad, siden standardens tilleggsbestemmelse «A.2.1.9.1 Dokumentasjon av vanntett sjikt» ikke inngår i denne rapporten. Energiattest etterspørres ikke, da denne normalt utarbeides senere i salgsprosessen og har begrenset relevans for tilstandsanalysen. En fullstendig oversikt over hvilke tilleggsbestemmelser fra NS 3600:2025 som medtas (i de tilfeller de er relevant/omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen), finnes på siden «Utfyllende oversikt over rapportens innhold» bakerst i rapporten.

Det er i utgangspunktet kun dokumentasjon som fremlegges på befaringstidspunktet som blir kontrollert, og den bygningssakkyndige har ikke ansvar for innhenting av dokumentasjon som ikke blir fremlagt på befaringsdagen. Manglende, ufullstendig eller foreldet dokumentasjon kan påvirke rapportens presisjon og omfang. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å kontrollere om innholdet i dokumentasjonen er korrekt. Fremlagt dokumentasjon brukes som støtte der den vurderes å tilføre nyttig informasjon. Enkelte vurderinger avhenger i stor grad på om forholdet kan dokumenteres eller ikke. Dette gjelder spesielt for vurdering av eventuelle lovlighetsmangler, elektriske anlegg, radon og branntekniske forhold. I slike tilfeller, og andre tilfeller hvor dokumentasjon er en del av vurderingen, opplyses dette normalt under de gjeldende sjekkpunktene i rapporten, ikke i tabellen nedenfor. I tabellen nedenfor angis det i utgangspunktet kun hvorvidt dokumentasjon er fremlagt eller ikke fremlagt, eventuelt en henvisning til de deler av rapporten hvor vurderingen er foretatt.

Type dokumentasjon	Kommentar
Egenerklæringsskjema	Fremlagt egenerklæringsskjema signert og datert 11.09.2026.
Byggetegninger for boligen (situasjonsplan, plan-, snitt og fasadetegninger)	Fremlagt plantegning fra byggeår datert 15.06.1973.
Ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse	Fremlagt ferdigattest vedrørende oppføring av boligblokk, datert 29.10.1979.
Eventuelle service- og tilsynsrapporter	Ikke fremlagt på befaringsdagen.
Dokumentasjon på/om arbeider utført de siste fem år er utført av håndverkere	Fremlagt bildedokumentasjon vedrørende renovering av leiligheten. Fremlagt kvittering vedrørende kjøkken, datert 05.06.2025.
Dokumentasjon av våtrom (arbeider, utførelse, funksjonstesting og lignende)	Fremlagt bildedokumentasjon vedrørende renovering av bad. Fremlagt ansvarsbekreftelse fra utførende, vedrørende våtromsarbeider, datert 10.09.2026.
FDV-dokumentasjon (forvaltning, drift og vedlikehold)	Fremlagt FDV dokumentasjon vedrørende rørarbeider.
Samsvarserklæring(er) på elektriske anlegg/arbeider (utført etter år 1999) og eventuelle tilsynsrapporter knyttet til elektriske anlegg	Det er fremlagt 1 stk. samsvarserklæringer i forbindelse med diverse arbeider utført i perioden 11.02.2026. For vurdering av eventuelle manglende samsvarserklæringer vises det til rapportens avsnitt «Forenklet vurdering av elektrisk anlegg». Dersom det fremkommer opplysninger om at hele eller deler av el-anlegget mangler samsvarserklæring, eller det avdekkes åpenbare tegn på dette, redegjøres det for dette og de konsekvensene dette medfører i nevnte avsnitt.

Rapport

Våtrom

Baderom fra 2026. Flislagt gulv med gulvvarme. Flislagte vegger. Malt himlingsflate. Vegghengt servantinnredning. Speil med sidelys. Dusjhjørne med dører. Vegghengt toalett. Vannrør av type rør-i-rør. Synlige avløpsrør av plast. Mekanisk avtrekk med ventil i vegg. Opplegg for vaskemaskin. Fordelerskap for rør-i-rør system. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg"). Varmtvannsbereder plassert i hjørne. (vurdert under avsnitt om "tekniske anlegg").

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

Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Fallforhold rundt sluk - Lekkasjesikkerhet - Vanntett sjikt / membran i gulv og vegger - Tettesjiktets tilslutning til sluk - Vannrør - Avløp (inkl. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Plassering av sluk og avrenningsmuligheter - Ventilasjon - Sanitærutstyr og innredning - Utført kontroll i tilliggende konstruksjon

TG 1

Lekkasjesikkerhet	Høydeforskjellene med tanke på lekkasjesikkerhet er mindre enn det som ideelt anbefales (preaksepterte ytelser). Basert på en samlet vurdering og gjennomført egenanalyse vurderes forholdet likevel å gi våtrommet tilfredsstillende lekkasjesikkerhet, til tross for at fallforhold og eventuell oppkant ved dørterskel er mindre enn anbefalt.
Utført kontroll i tilliggende konstruksjon	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument i veggkonstruksjon fra tilstøtende rom (soverom). Målingen gir kun et øyeblikksbilde og kan endre seg f.eks. med årstider, fukt- og temperaturforhold. Relativ fuktighet ble målt til 50 prosent, ved 22 celsius med duggpunkt på 12 celsius. Det ble ikke registrert forhøyet fuktnivå.



Tettesjiktets tilslutning til sluk - Sluk, bad.



Utført kontroll i tilliggende konstruksjon - Fuktmåling.

Kjøkken

Åpen kjøkkenløsning. Innredning fra 2025. Glatte fronter. Benkeplate med laminert overflate. Kjøkkenvask med armatur. Integrert stekeovn, platetopp, oppvaskmaskin og kjøleskap med fryser. Ventilator i overskap. Komfyrvakt. Vannrør av typen rør-i-rør. Automatisk vannstopper med fuktsensor. Synlige avløpsrør av plast.

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

Vannrør - Avløpsrør - Ventilator - Ventilasjon - Innredning

Tekniske anlegg

Tekniske anlegg fra varierende årstall. Vannrør med rør-i-rør system og kobberrør. Fordelerskap for rør-i-rør system er plassert på bad. Leilighetens stoppekran er plassert i fordelerskap. Synlige avløpsrør i plast. Stakeluke er ikke lokalisert, og derfor heller ikke undersøkt. Det er ikke kjent om stakeluke er etablert. Automatisk vannstopper med fuktsensor på kjøkken. Varmtvannsbereder på 110L (fra 2025) plassert på bad. Mekanisk avtrekksventilator for våtrom.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	Fordelerskap og fordelerstammer - Innvendig stoppekran - Varmtvannsbereder	
TG 2	Vannrør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Borettslagets vannrør av kobber (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at lokale reparasjoner eller utskiftninger kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
	Avløprør (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Borettslagets avløpsrør (og tilhørende komponenter) har en alder som tilsier at fremtidig funksjon er usikker. Konsekvensen er at bygningsdelen erfaringsmessig har risiko for nedsatt funksjon, funksjonssvikt eller andre aldersrelaterte problemer. Bygningsdelen er skjult, så den faktiske tilstanden er ukjent. Foreslått tiltak er videre overvåking, slik at utskiftning eller innvendig rehabilitering/rørfornyelse (hvis dette lar seg gjøre i det aktuelle tilfellet) kan iverksettes når dette viser seg å være nødvendig.
TGIU	Innvendig stakeluke	Innvendig stakeluke er ikke påvist inne i boenheten. Det vurderes at boenheten likevel har tilgjengelige stakepunkter gjennom sluk og øvrige komponenter tilknyttet avløpssystemet, men hvordan disse vil fungere i en faktisk brukssituasjon er ikke kjent. TGIU er valgt fordi fullverdig kontroll av stakemuligheter forutsetter spesialkompetanse på rørsystemer.
	Mekaniske ventilasjonsanlegg (utover det som nevnes under andre sjekkpunkter)	Anlegget er felles for flere boenheter, og er derfor ikke en del av undersøkelsene i denne rapporten. Funksjonen er vurdert indirekte under andre sjekkpunkter i rapporten.

Andre rom

Gulvflater belagt med parkett. Fliser i entre. Malte veggflater. Malte flater i himling. Glatte innerdører. Naturlig ventilasjon via ventiler.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:
	Overflate himling - Overflate vegg - Overflate gulv - Innerdører - Ventilasjon

Etasjeskiller og gulv på grunn (skjevhetsmåling)

Målingene er utført som stikkprøver og gir ingen garanti for at det ikke finnes skjevheter som ikke er avdekket. Høydeforskjeller er målt med laser på fem utvalgte punkter i rom som er målt, hvor lokale høydeforskjeller er vurdert innenfor en lengde på to meter. Total høydeforskjell i boligens rom er ikke undersøkt eller målt.

TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, uten at det er oppdaget vesentlige, store eller alvorlige avvik:	
	8. Etasje	
TG 1	8. Etasje	I stue er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 2 mm. På soverom er det på tilfeldige punkter målt lokale høydeforskjeller opptil 3 mm. Stikkprøvene som er utført har ikke avdekket vesentlige skjevheter.

Yttervegger inkl. fasader

Boligen har yttervegger i tegl-/murverk. Utvendige fasader av synlig murverk.

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

Overflatebehandling - Ytterkledning (fasadematerialer, vannbord, utvendig listverk, o.l.) - Fasader og konstruksjoner av mur, betong og lignende - Synlige skjevheter eller deformasjoner

TG 1	Overflatebehandling	Yttervegger er vurdert fra vinduer og balkong med den begrensning dette medfører.
TGIU	Lufting av ytterkledning	Det er ikke mulig å kontrollere om ytterkledningen har tilstrekkelig lufte- og drensspalte, ettersom det aktuelle inspeksjonsområdet er skjult av andre bygningsdeler. Konsekvens av eventuell mangelfull lufting er at konstruksjonens evne til å tørke ut eventuell fuktighet reduseres, noe som kan øke faren for skjulte fuktskader. Foreslått tiltak er videre undersøkelser og kartlegging av dagens utførelse og tilstand.
	Gnagersikring	Det har ikke vært mulig å kontrollere om ytterkledningen er sikret mot inntrekk av gnagere. Det kan derfor ikke bekreftes om gnagersikringen er utført på korrekt måte.

Vinduer og ytterdører

Boligen har entrédør med brannklasse B30. Balkongdør med karm/ramme av tre (fra 2021). Vinduer med karmer/ramme av tre (fra 2021).

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

Vinduer og omramming - Ytterdører og omramming

Balkonger

Utgang fra stue til balkong på 3 m2. Rekkverkshøyde er målt til 1,11 meter. Balkong i betongkonstruksjoner. Rekkverk av metall. Gulvoverflater av synlig betong.

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

Tilstand på rekkverk og overflatematerialer

TGIU	Konstruksjon og fundamenter	Fundamentene var ikke tilgjengelig for undersøkelser, siden de kun er synlige fra andre boenheter. Tilstanden lot seg derfor ikke kontrollere.
HMS	Rekkverkshøyde og lysåpninger	Rekkverkshøyder, lysåpninger og andre sikkerhetsmessige forhold er kontrollert opp mot dagens gjeldende byggtekniske forskrift, selv om denne ikke har tilbakevirkende kraft. Det registreres følgende: Rekkverkshøyden er under 1,2 meter (balkonghøyden er over 10 meter). Basert på ovennevnte forhold oppfyller ikke balkongen dagens krav til sikkerhet. Om balkongen oppfylte kravene som var gjeldende på oppføringstidspunktet eller ikke, er ikke tatt stilling til.

Forenklet vurdering av elektrisk anlegg

Avklaring om det har vært gjennomført tilsyn

Det er forsøkt å finne ut når det lokale el-tilsynet sist gjennomførte tilsyn, og hva som var resultatet av tilsynet. Hvis det foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsyn som er mindre enn fem år gammel, og uten at det er gjort endringer på anlegget siden rapporten ble utarbeidet, vurderes det elektriske anlegget i hovedsak på bakgrunn av denne tilsynsrapporten:

Foreligger det el-tilsynrapport (som er nyere enn fem år):

Nei.

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget

I tillegg til vurderingen over, er det gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Denne vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, målinger, demontering (for eksempel av downlights og deksler) eller lignende utvidede kontroller. Det presiseres at den bygningssakkyndige ikke er en kvalifisert elektrofaglig person. Vurderingen er i hovedsak begrenset til undersøkelsene som beskrives i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18, og består av en rekke spørsmål til eier, vurdering om arbeid utført etter 1999 er dokumentert med samsvarserklæring og visuelle observasjoner gjort av den bygningssakkyndige.

Spørsmål stilt til eier

Er eier tilgjengelig for å besvare spørsmål om det elektriske anlegget:

Ja, eier er tilgjengelig og har svart på spørsmål om el-anlegget.

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

Det er gjort utskiftning av det elektriske anlegget i 2025/2026.

Er du kjent med at det er utført arbeider på det elektriske anlegget (etter 1999) hvor samsvarserklæring mangler, eller oppdaget åpenbare tegn på dette?

Nei. Det er ikke utført arbeider på boligens el-anlegg som ikke er dokumentert med samsvarserklæring.

Forekommer det at sikringer løses ut:

Nei.

Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget:

Nei.

Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne:

Ja. Kursfortegnelse er fremlagt digitalt.

Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider på det elektriske anlegget?

Nei.

Er du kjent med feil eller mangler ved elektriske varmekilder (panelovner, elektrisk gulvvarme og lignende) eller boligens hvitevarer:

Nei.

Kjenner du til andre forhold/feil med det elektriske anlegget?

Nei.

Observasjoner gjort av den bygningssakkyndige

Hvor er sikringsskap plassert, er sikringsskapet tilgjengelig, og hvilken type sikringer har boligen:

Sikringsskap plassert i entré.
Anlegget er sikret med automatsikringer.

Er det synlige tegn på om plugg (stikkontakt) til varmtvannsbereder er brunsvidd, eller andre tegn til termiske skader:

Varmtvannsberederen er fast tilkoblet og har ikke plugg/stikkontakt. Det er ikke observert tegn til termiske skader på tilkoblingen eller andre deler av berederen.

Er det observert elektriske kabler som ikke er tilstrekkelig festet:

Nei.

Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap:

Nei.

Er det observert åpenbare ufagmessigheter på synlige deler av anlegget:

Nei.

Er det observert andre nevneverdige forhold ved boligens elektriske anlegg:

Nei.

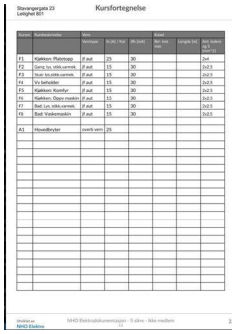
Avklaring av behov for videre kontroll

Basert på opplysninger fra eier, vurdering av dokumentasjon og den bygningssakkyndiges observasjoner er det gjort en samlet vurdering om det er behov for kontroll av det elektriske anlegget av en kvalifisert elektrofaglig person. Kun fagpersoner med nødvendige kvalifikasjoner kan utføre vurderinger av elektriske anlegg og utstyr. Dersom det gis en oppfordring om å gjennomføre slike tilleggsundersøkelser i avsnittet under, er dette en viktig opplysning som en kjøper må ta spesielt hensyn til.

Er det behov for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget:

Det er gjennomført en forenklet vurdering av det elektriske anlegget, uten at det er registrert åpenbare avvik. Det anbefales likevel alltid på generelt grunnlag at en kvalifisert elektrofaglig person gjennomfører en utvidet kontroll av det elektriske anlegget.




Kursfortegnelse

Forenklet vurdering av lovlighets- og branntekniske forhold

Forenklet vurdering av lovlighetsforhold

I de tilfeller det fremlegges byggetegninger som er godkjente hos bygningsmyndighetene, foretas det en forenklet vurdering av lovlighetsforhold knyttet til dagens bruk av boligens arealer. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene, som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Den bygningssakkyndige har ikke ansvar for å innhente tegninger, ferdigattest eller lignende dokumenter. Dersom sist godkjente tegninger ikke fremlegges, er samsvaret mellom faktisk bruk og byggetillatelsen ikke undersøkt. I slike tilfeller hefter det en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Rom som var godkjent for varig opphold da boligen ble bygget, oppfyller ikke nødvendigvis forskriftskrav på befaringstidspunktet, uten at dette er kommentert eller undersøkt videre. Hvis det avdekkes at boligen har åpenbare ulovligheter, for eksempel åpenbare ulovlige bruksendringer, opplyses dette – uavhengig om byggetegninger fremlegges eller ikke.

Er det samsvar mellom faktisk bruk av arealer og romklassifisering slik dette fremkommer av fremlagte byggetegninger?

Det er registrert mindre avvik mellom byggetegningene og dagens bruk av arealer. Dette gjelder kjøkken som har blitt flyttet til stue for å etablere soverom. Avviket anses ikke å ha praktisk betydning og oppgis kun som informasjon.

Har boligen utleiedel (egen boenhet), hvis ja, er denne byggemeldt og godkjent:

Ikke relevant.

Kjenner eier til om det har vært utført søknadspliktige inngrep i bærende konstruksjoner som ikke er dokumentert:

Nei.

Er det registrert andre tegn på åpenbare forhold som kan påvirke lovlighet:

Nei.

Avklaring av behov for videre kontroll av lovlighetsforhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens lovlighetsforhold?

Nei.

Branntekniske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av boligens branntekniske forhold opp mot dagens byggtekniske forskrift (på befaringstidspunktet). Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er brannsakkyndig. Vurderingen omfatter derfor ikke detaljerte kartlegginger av brannskillende konstruksjoner eller funksjonstesting av detektor og annet brannteknisk utstyr, og baseres kun på visuelle vurderinger av åpenbare forhold, eiers informasjon og dokumentasjon som fremlegges.

Er det fremlagt et brannkonsept eller annen dokumentasjon av branntekniske forhold:

Nei.

Har boligen godkjent slukkeutstyr:

Ja.

Har boligen tilstrekkelig røykvarsling/deteksjon:

Ja.

Er det avdekket åpenbare feil eller mangler med brannskillende konstruksjoner, eller tegn på at boligen ikke er delt opp i brannceller etter gjeldende byggteknisk forskrift (på befaringstidspunktet):

Nei.

Kjenner eier til om det er utført søknadspliktige arbeider på brannskillende konstruksjoner hvor dokumentasjon mangler:

Nei.

Oppfyller boligen krav til rømningsveier:

Ja.

Er det montert komfyrvakt for kjøkkeninstallasjoner der dette er et krav:

Ja.

Avklaring av behov for videre kontroll av brannsakkyndige

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av boligens branntekniske forhold?

Nei. Det er ikke funnet åpenbare feil eller mangler ved boligens branntekniske forhold. Det er derfor ikke indikasjoner på behov for at en person med brannfaglig spesialkompetanse foretar en utvidet vurdering.

Forenklet vurdering av radon- og geologiske forhold

Radon

Radon er en gass som finnes i enkelte bergarter og løsmasser, og kan trenge inn i bygninger fra grunnen. Langvarig eksponering for høye radonverdier innendørs kan medføre helserisiko. Vurderingen baserer seg kun på informasjon og eventuell dokumentasjon som legges frem av eier. Målinger av boligens radonnivåer gjøres over lange tidsperioder, og er ikke en del av denne analysen.

Er radonundersøkelser vurdert til å være aktuelt for boligen eller ikke:

Nei. Med tanke på boligens plassering i bygget vurderes radon og radonundersøkelser som lite aktuelt.

Er det gjennomført radonmåling(er) i boligen:

Ikke relevant.

Er boligen prosjektert etter TEK10 eller nyere (tidspunktet når krav til radonsperre og andre radonforebyggende tiltak ble innført):

Ikke relevant.

Er radonnivå kartlagt i de deler av boligen som er utleid, eller beregnet for utleie:

Ikke relevant.

Avklaring av behov for å gjennomføre radonundersøkelser/tiltak

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av boligens radonforhold vurderes.

Er det behov for en utvidet kontroll av radonforhold i boligen?

Boligen er plassert så høyt oppe i bygget at radonundersøkelser vurderes som lite aktuelt. Radonnivåene avtar normalt med høyden, og sannsynligheten for radonproblemer blir betydelig mindre jo høyere opp i bygget man befinner seg.

Geologiske forhold

Det er foretatt en forenklet vurdering av geologiske forhold for eiendommen i henhold til NS 3600. Kommunale datasett er ikke innhentet og inngår derfor ikke i denne analysen. Vurderingen har bestått i å avklare om boligen er registrert innenfor aktsomhetsområder for flom eller skred, basert på gjennomgang av tilgjengelige datasett fra Kartverket, NVE og NGI. Det gjøres oppmerksom på at disse kildene i mange tilfeller bygger på satellittdata og annen fjernmåling, med de begrensninger dette innebærer. Undersøkelsene i denne rapporten er derfor ingen garanti for at det ikke foreligger geologiske forhold av betydning for eiendommen som ikke fremgår av kildene. Det tas videre forbehold om at datagrunnlaget kan være ufullstendig eller motstridende, og at ikke alle områder eller scenarier nødvendigvis er kartlagt på befaringstidspunktet. I tilfeller der datagrunnlaget ikke gir et entydig bilde, er årsaken til dette ikke vurdert. Vurdering av geologiske forhold utover det som er beskrevet over, forutsetter spesialkompetanse og inngår ikke i analysen i denne rapporten.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for skred i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Ligger boligen i aktsomhetsområde for flom i tilgjengelige kart/datasett:

Nei.

Kjenner eier til geologiske forhold (i grunnen eller terrenget) eller flom, skred eller andre naturhendelser som har berørt boligen, eiendommen eller nærområdet?

Eier er ikke kjent med forhold av betydning for den aktuelle eiendommen.

Avklaring av behov for å videre kontroll av geologiske forhold

Basert på de forenklede undersøkelsene beskrevet ovenfor er det gjort en samlet vurdering av konsekvensene ved at behovet for en utvidet kontroll av eiendommens geologiske forhold vurderes.

Er det behov for utvidet kontroll av boligens geologiske forhold?

Boligen er ikke registrert innenfor et aktsomhetsområde i kartene og datasettene som ble gjennomgått på befaringsdagen. Forholdene er ikke videre undersøkt i denne rapporten.

Utfyllende oversikt over rapportens innhold

Vurderingene i denne rapporten er gjort uavhengig av oppdragsgiver og andre involverte parter. Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, med endringer fastsatt av Kommunal- og distriktsdepartementet 16. desember 2025, som trådte i kraft 17. desember 2025 og 1. januar 2026. For valg av tilstandsgrad gjelder de kriteriene som fremgår av NS 3600:2025 (se nærmere forklaring på siden «Forklaring av tilstandsgrader»). Aldersvurderinger for utvalgte bygningsdeler gjøres i henhold til NS 3600:2025 - Tillegg C.

Norsk Standard 3600:2025 inneholder en rekke bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). I utgangspunktet er bestemmelser og tilleggsbestemmelser som går utover minstekravene, ikke en del av denne tilstandsanalysen. Det er likevel valgt å inkludere enkelte tilleggsbestemmelser fra Norsk Standard 3600:2025, med mål om å gi forbrukeren en tilstandsrapport med høyere kvalitet og et bedre informasjonsgrunnlag før boligkjøp. Merk at kravet til hvilke undersøkelser som utføres, varierer avhengig av boligtype og boligens bygningsdeler. Tabellen under viser hvilke tilleggsundersøkelser som medtas, dersom de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen. Rapportens sjekkpunkter og tilstandsvurderinger viser hvilke undersøkelser som er utført og inkludert i tilstandsanalysen. Dersom en bygningsdel ikke er beskrevet og tilstandsvurdert i sjekkpunktene over, inngår den ikke i tilstandsanalysen. Følgende tilleggsbestemmelser i NS 3600:2025 (ut over forskriftskravene) tas med i de tilfeller de omfattes av undersøkelsesnivået for den aktuelle boligen:

Kjøkken:
A.2.2.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.2.4 Avtrekk ved matlaging og komfyrvakt (kun påfølgende punkter):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal undersøke avtrekket over kokesonen og om det er mulighet for forsert avtrekk ved matlaging.
- Punkt 2 - Den bygningssakkyndige skal undersøke om det er montert komfyrvakt fra 2010-07-01.

A.2.2.6 Innredning (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss, sprekker, svelling, avflassing eller fuktskjolder.

Toalettrom:
A.2.3.1 Overflater - Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.3.2 Overflater - Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Andre rom (eksklusive spesialrom):
A.2.4.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.4.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Rom under terreng (kjeller, underetasje og sokkeletasje):
A.2.5.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.5.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Loft (innredet loftetasjerom):
A.2.6.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.6.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
Plassbygde spesialrom:
A.2.8.1 Overflater – Vegger og himling (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.2 Overflater – Gulv (alle tilleggsundersøkelser)
A.2.8.4 Vann- og avløpsledninger inkludert sluk (alle tilleggsundersøkelser)
Ildsteder og skorsteiner inne i boligen:
A.2.9.1 Ildsteder og skorsteiner inne i boligen (kun påfølgende punkt):
- Punkt 8 - Den bygningssakkyndige skal se etter skader, riss og sprekker på skorstein, mellom skorstein og ildsted, og på fundament for murt peis på trebjelkelag.

Innvendige trapper:
A.2.10.1 Innvendige trapper (alle tilleggsundersøkelser)
Etasjeskiller og gulv på grunn og øvrige bærende konstruksjoner:
A.2.11.1 Etasjeskiller og gulv på grunn (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Lokal høydeforskjell skal måles med laser (5 punkter) innenfor 2 m. Undersøk minst to relevante rom per etasje som ikke er våtrom.

Krypkjeller:
A.2.7.2 Krypkjeller med mulighet for både innvendig og utvendig inspeksjon (alle tilleggsundersøkelser)
Luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe:
A.2.13.5 Andre VVS-tekniske installasjoner (eksempelvis luft-luft varmepumpe og bergvarmepumpe) (alle tilleggsundersøkelser)
Radon:
A.2.14.1 Radon (kun påfølgende punkt):
- Punkt 2 - Gjennomgå fremlagt dokumentasjon av eventuelle målinger.

Yttervegg:
A.3.17.2 Yttervegg – Kledning (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.17.3 Vinduer og ytterdører (alle tilleggsundersøkelser)
Yttertak:
A.3.18.2 Tekking (undertak, sløyfer, lekter og yttertekking) inkludert gradrenner, alle typer beslag på yttertak, takrenner og nedløp (alle tilleggsundersøkelser)
A.3.18.5 Takvindu, takluker og overlys (alle tilleggsundersøkelser)
Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner:
A.3.22.4 Utvendige vann- og avløpsinstallasjoner, inklusive overvann og avløp fra drenering (kun påfølgende punkt):
- Punkt 1 - Den bygningssakkyndige skal spørre eier om materiale og alder på stikkledninger.

Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank:
A.3.22.6 Septiktank, minirenseanlegg, pumpestasjon og tett avløpstank (kun påfølgende punkt):
- Punkt 5 - Den bygningssakkyndige skal vurdere alder og materiale, og etterspørre dokumentasjon fra tilstandskontroll.

Frittstående bygninger og andre byggverk på eiendommen:
Frittstående bygninger av typen garasje, anneks, utebod og naust undersøkes på tilsvarende måte som boligen, med unntak for hulltaking i lukkede konstruksjoner eller andre destruktive inngrep. Mindre bygninger og konstruksjoner, som dukkehus, vedskjul, drivhus, postkassestativer, overbygg for søppelkasser, gjerder (utover forhold som utgjør åpenbar HMS fare), gangstier, solskjermingsutstyr samt forhold knyttet til grøntarealer, undersøkes ikke. Det samme gjelder driftsbygninger, herunder låver, fjøs og bygninger benyttet til produksjonsformål, samt bygningsdeler og bygninger som inngår i fellesarealer, for eksempel boder og garasjer i fellesarealer. Rapportens innhold vil vise hvilke frittstående bygninger som er medtatt og undersøkt. Dersom en frittstående bygning ikke er beskrevet og tilstandsvurdert under avsnitt «Rapport», er den ikke omfattet av tilstandsanalysen.

Gyldighet

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



Signatur bygningssakkyndig:

Mobil: 97592780

Stavangergata 23

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 410 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

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

Offentlig transport

Bjølsen Linje 37, 54	3 min 0.3 km
Grefsenveien Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	13 min 1 km
Nydalen stasjon Linje RE30, R31	23 min 1.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 4.1 km

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 413 elever, 20 klasser	5 min 0.4 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo (1-9 kl.) 281 elever, 17 klasser	11 min 0.9 km
Nordpolen skole (1-10 kl.) 614 elever, 34 klasser	14 min 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 570 elever, 36 klasser	6 min 0.5 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 227 elever, 16 klasser	10 min 0.8 km
Nydalen videregående skole 960 elever	14 min 1.2 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	6 min 2.4 km

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

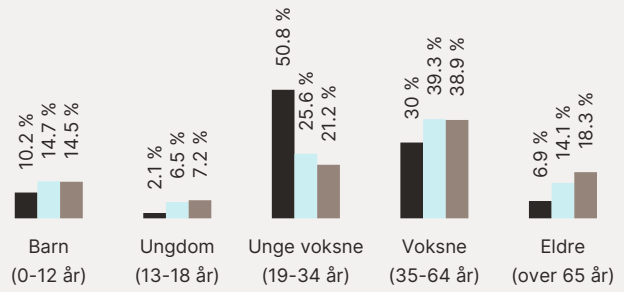
Kvalitet på skolene

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) 43 barn	2 min 0.1 km
Margarinfabrikken bhg Gamlebygget ... 188 barn	3 min 0.2 km
Bjølsenhellinga barnehage (1-5 år) 38 barn	3 min 0.2 km

Dagligvare

Nærbutikken Bjølsen Søndagsåpent	3 min 0.3 km
Rema 1000 Bjølsen PostNord	4 min 0.3 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

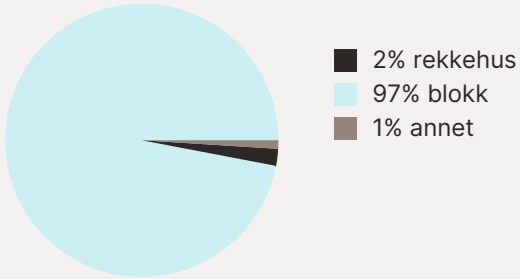
Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100

Sport

Bjølsenparken basketbane Ballspill	4 min 0.4 km
Bjølsen skole Aktivitetshall, ballspill	4 min 0.4 km
Fitnesspoint Nydalen	10 min
SATS Sagene	11 min

Boligmasse



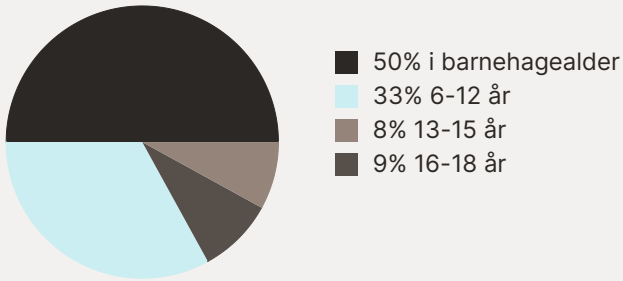
«37-bussen, rett ved BI og mange studenter :) Fine grøntområder.»

Sitat fra en lokalkjent

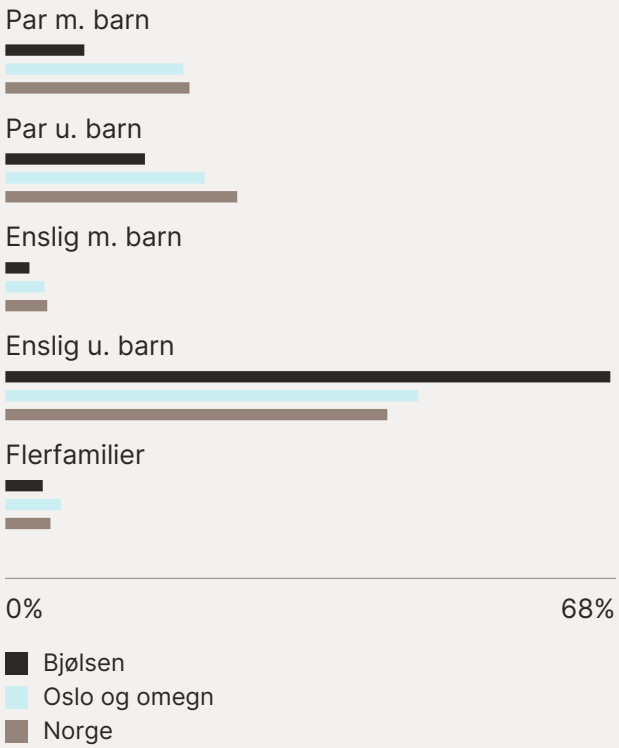
Varer/Tjenester

Sandaker Senter	13 min
Vitusapotek Bjølsen	5 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



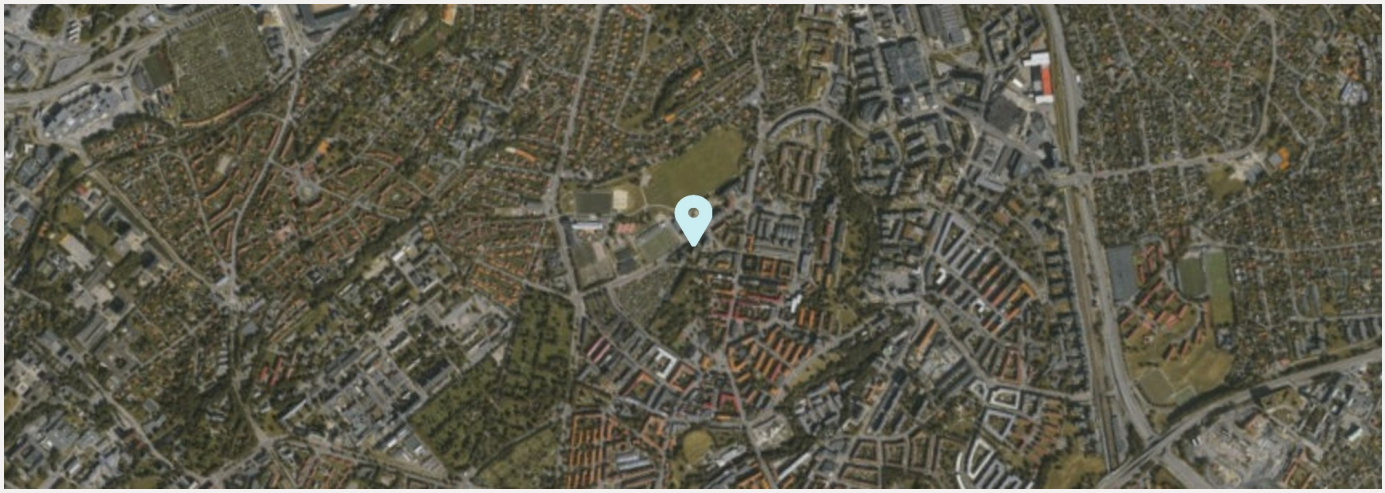
Familiesammensetning

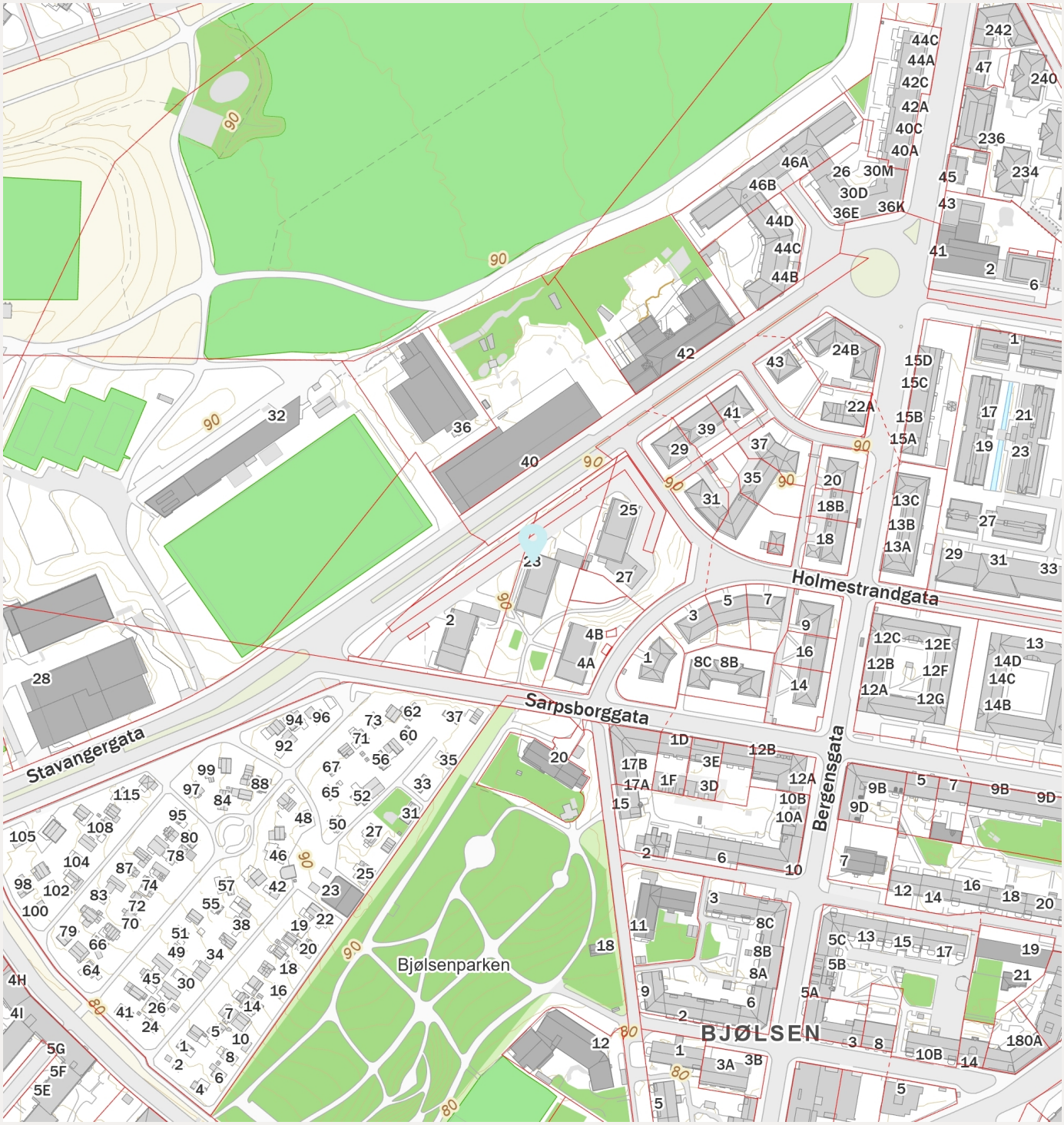


Sivilstand

		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

Egenerklæring

Stavangergata 23, 0467 OSLO

11 Sep 2026

Informasjon om eiendommen

Adresse	Postadresse	Enhetsnummer
Stavangergata 23	Stavangergata 23	

Opplysninger om selger og salgsobjekt

Driver du med omsetning eller utvikling av eiendom?

☐ Ja ☒ Nei

Når kjøpte du boligen?

14.12.2024

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.

Har bodd i leiligheten siden overtakelse desember 2024.

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

Chubb European Group Se, Nors.-1C, NOFRNA03292

Informasjon om selger

Selger

Haugen, Ane Engan

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**

2025

2.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Elektriker: alt elektrisk nytt. Lagt varmekabler, og el-anlegg med tilhørende plejd lyssystem. Jordet sluk. Rørlegger: etablert tilkobling av nytt sluk, nytt rør-i-rør anlegg, opplegg for vaskemaskin, varmtvannstank, dusj, vask, og nytt vegghengt toalett. Kjøkkenet er flyttet til stua og det opprinnelige kjøkkenrommet er innredet som soverom. Avtrekk over komfyr er flyttet tilsvarende. Etablert nytt bad med nye vegger, isolasjon, lagt rupanel på vegger og våtromsplater. Tre lag med membran i våtsoner og gulv, to lag ellers på badet. Tynnavrettet over varmekabler med nedsenket dusjsone. Lagt flis og etablert nytt tak med våtromsmaling. Montert skap.

2.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo rør service, Teknimar AS, Haugen&Øien

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**

2026

4.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☒ Ufaglært

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

Sparklet og malt i stua og gangen.

4.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Maler Delius AS

4.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

4.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Det er etablert nye fasader innvendig ved hjelp av 23mm utlekting på betongvegg, for å få plass til skjult anlegg. Veggene er kledd med 12,5mm gips, sparklet og malt. I gangen er det opprettholdt dobbel gips på veggen mot gangen, med tilhørende brannfug mot ytterdør.

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**

2026

10.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Sikringsskap er flyttet inn fra gang med nye automatsikringer. Det er etablert nye kurser i henhold til dagens standard. Hovedsikringer er ikke oppgradert. Det er etablert nytt skjult anlegg med varmekabler på stue/kjøkken, gang og bad. Leiligheten har plejd-system for styring av gulvvarme og lys fra mobil. Det er montert downlights og lysskinner. Alt nytt fra 2026.

10.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Teknimar 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

13.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

13.1.2 **Årstall**

2026

13.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☒ Faglært ☐ Ufaglært

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

Det er etablert nytt kjøkken og tilhørende nytt avløp og nytt rør-i-rør for vask og oppvaskmaskin. Se avsnitt om bad.

13.1.5 **Hvilket firma utførte jobben?**

Oslo rørservice

13.1.6 **Har du dokumentasjon på arbeidet?**

☒ Ja ☐ Nei

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

16.1.1 **Navn på arbeid**

Nytt arbeid

16.1.2 **Årstall**

2026

16.1.3 **Hvordan ble arbeidet utført?**

☐ Faglært ☒ Ufaglært

16.1.7 **Fortell kort hva som ble gjort av ufaglærte**

Ventilasjon flyttet og opprettholdt ift nytt kjøkken. Etabler nytt varmeanlegg med elektriske varmekabler på bad, gang, og stue /kjøkken.

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

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

Boligselgerpakke

Boligen selges med boligselgerpakke

Boligselgerpakken består av boligselgerforsikring og tilstandsrapport fra Anticimex.

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

Forsikringen er tegnet i Gjensidige Forsikring ASA

Forsikringsnummer 14105658

Egenerklæringsskjema

Name	Date
Ane Engan Haugen	**2026-09-11**

Identification

Ane Engan Haugen

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

Boligopplysninger:

Stavangergata 23-27 Borettslag		**Vår ref.:**	1121/60	**Fødselsdato eier:**	16.05.2005
Stavangergata 23		**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.03.2004
0467 OSLO		**Eiere:**	Emil Overn-Lenschow, Ane Engan Haugen		
Organisasjonsnr:	932 230 674	**Andelsnr:**	60		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **1 773**

Boligselskap er ikke tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Tillegg bredbånd	68
	Felleskostnader	1 705

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån)	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Dina Tarek Abdel-Fattah
Adresse:	Stavangergata 25
Postnr/-sted:	0467 OSLO
E-post:	styret@stavangergata23-27.no
Webside:	https://stavangergata23-27-borettslag.naborom.no/

5: Restanse felleskostnader pr. 03.09.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader:	0	Restanse:	0
Gebyr:	0	Forskudd:	0
Rente:	0	Overdekning:	0

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	82
Annen formue:	1 272	Utgifter:	0		

7: Pålydende

Pålydende:	5 000	Opprinnelig innskudd:	0
Andelsnr:	60	Partialobligasjonsnr:	

8: Bygning/eiendom

Gårds/bruksnr:	222/56		
Bygningstype:	Høyblokk		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	2930.1

9: Forsikring

Forsikret i:	Chubb European Gropup SE, NUF	Polisenr:	NOFRNA03292(1121)

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0801

Etasje:	8	Oppvarmingstype:	Uspesifisert
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Ingen ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	0
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Leilighet

Fasiliteter:

OPPGRADERING AV TAKTERRASSER
Det ble på generalforsamlingen 04.06.2026 vedtatt å utrede og gjennomføre oppgradering av borettslagets takterrasser med en kostnadsramme på opptil kr 200.000,-. Finansieringen vil skje gjennom en kapitalinnkreving som iverksettes når prosjektet settes i gang. Oppstartstidspunkt er foreløpig ikke fastsatt, men prosjektet er planlagt igangsatt i løpet av sommeren 2026.

FELLESKOSTNADER
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. Definert i vedtekter § 6-1.

NEGATIV REGNSKAPSMESSIG EGENKAPITAL
Ingen praktisk konsekvens for borettslaget eller andelseierne: Borettslagets balanse viser en negativ egenkapital som representerer differansen mellom eiendommens bokførte verdi (eiendommens kjøpesum for mange år siden) og kjøpesummen da borettslaget kjøpte aksjeselskapet i 2023 (markedsverdi). Den regnskapsmessige negative egenkapitalen har ingen konsekvens for borettslaget eller andelseierne, men forblir i regnskapet. Dette følger også av notene til regnskapet.

Stavangergata 23-27 Borettslag	**Vår ref.:**	1121/60	**Fødselsdato eier:**	16.05.2005
Stavangergata 23	**Type:**	Frittstående borettslag	**Fødselsdato medeier:**	12.03.2004
0467 OSLO	**Eiere:**	Emil Overn-Lenschow, Ane Engan Haugen		

Organisasjonsnr: 932 230 674

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

BREDBÅND
Stavangergata 23-27 Borettslag har avtale med Telia for leveranse av bredbånd.

NØKLER OG SKILT
For informasjon om hvordan du kan bestille skilt til postkasse eller nøkler til inngangsdør, kjeller, postkasse og vaskeri, vennligst sjekk Naborom. Der finner du en enkel veiledning som forklarer prosessen steg for steg. Hvis du har spørsmål eller trenger hjelp, er det bare å ta kontakt med styret via Naborom.

FORKJØPSRETT
Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

FORSIKRING
Eiendommen til Stavangergata 23-27 Borettslag er forsikret i Chubb og har polisenummer NOFRNA07234.

Egenandelen ved bruk av eiendomsforsikringen er kr 25.000. Dersom skaden skyldes andelseierens forsømmelse av vedlikeholdsplikten, kan borettslaget kreve at egenandelen dekkes av andelseieren.

Vedlikeholdsplikten framgår av borettslagets vedtekter, og innebærer blant annet at andelseieren 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 andelseieren bli holdt ansvarlig for kostnadene.

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

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

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

Annen informasjon:

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

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
Stavangergata 23-27 Borettslag

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling den 04.06.2024
Endret på ordinær generalforsamling den 08.06.2025

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.

(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.

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.

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

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 15. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(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.

(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

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.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr. 39.

12. Annen informasjon

12-1 Felles vaskeri
Borettslaget har felles vaskeri som kan benyttes av andelseierne. Det er etablert betalingsløsninger for bruk av vaskeriet, slik at den enkelte bruker betaler pr. vask.

&PARTNERS

Regulerings- og planinformasjon

Stavangergata 23 · gnr. 222 bnr. 56 og 243, Oslo kommune · sammenstilt 2026-09-11 15:03

Stavangergata 23

Stavangergata 23 er en andelsleilighet i Stavangergata 23-27 Borettslag på Bjølsen i Bydel Sagene. Borettslagets grunn består av gnr. 222 bnr. 56 (Stavangergata 23) og gnr. 222 bnr. 243 (Stavangergata 25 og 27), til sammen 4 736 m² etter matrikkelen. Begge eiendommene er seksjonert (bnr. 56: 67 bolig- og 7 næringsseksjoner, bnr. 243: 59 bolig- og 2 næringsseksjoner), og borettslaget har hjemmel til boligseksjonene. Næringsseksjon 68 (bnr. 56) og 61 (bnr. 243) er i PBEs eiendomskart registrert med tilleggsdel grunn på ca. 245 og 296 m² som ikke disponeres av borettslaget. Grunnen er regulert til byggeområde for boliger med tilhørende anlegg i den eldre reguleringsplanen S-2255 (1977). Eiendommen er i kommuneplanen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) i indre by. Det pågår ingen byggesaker med uavklart utfall på eiendommen ut over en tillatelse til rørgjennomføring i en annen leilighet i bygget (H0701) som ennå ikke er ferdigattestert, og heismoderniseringen fra 2021 som ikke er ferdigmeldt. Nærområdet er under utvikling: et kommunalt planforslag for Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass (endret trafikkmønster) ligger til politisk behandling, Voldsløkka idrettspark rett vest for eiendommen er oversendt til politisk behandling, og det pågår flere byggeprosjekter i Bergensgata, Moldegata, Sarpsborggata og Hammergata.

Eiendommen

Gnr/Bnr	Areal iht. eiendomsregisteret	Teiger
222/56, 222/243	4 736 m² (matrikkelen)	5

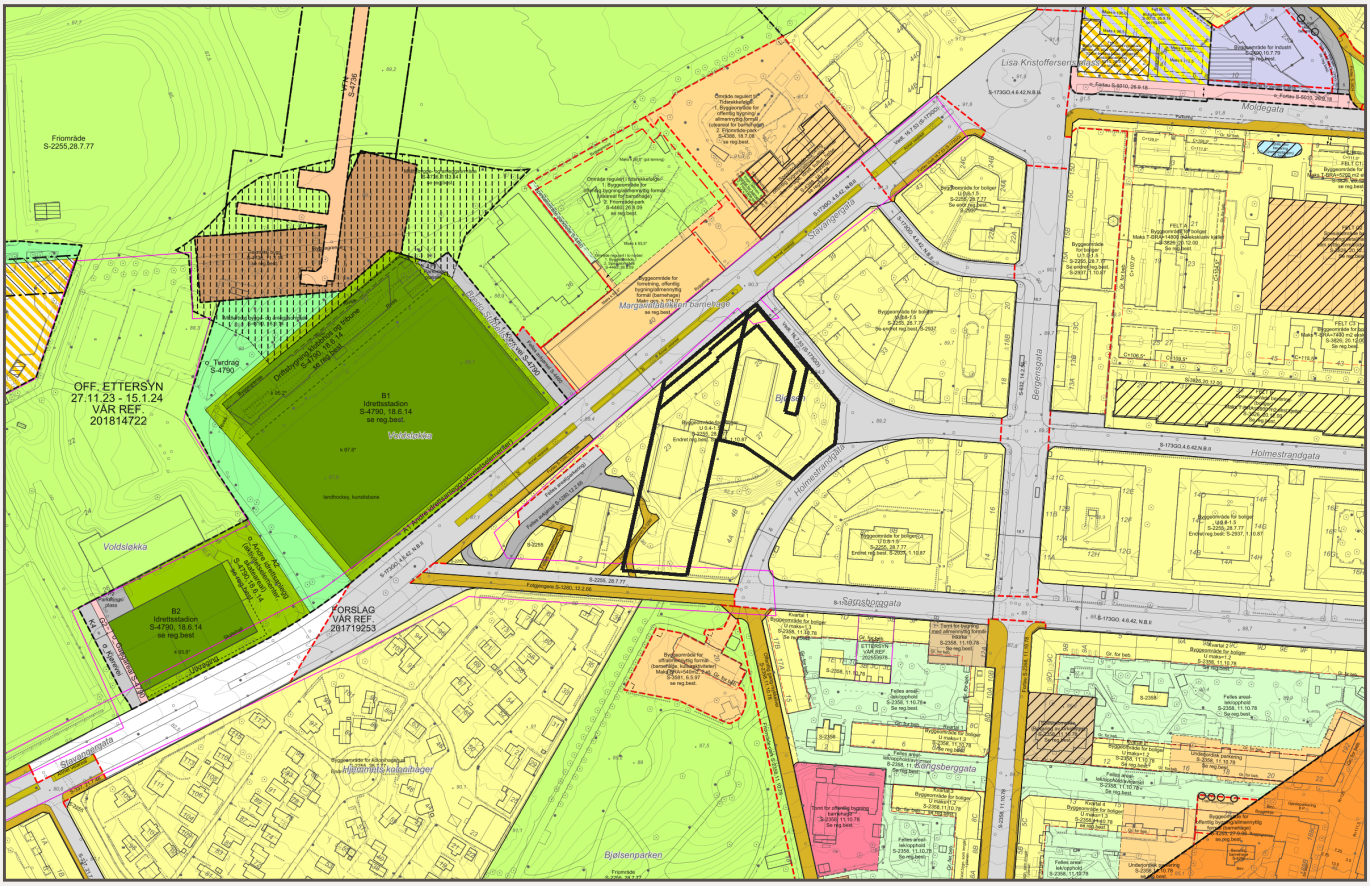
Gjeldende regulering

Plan	Vedtatt	Formål innenfor eiendommen
S-2255	28.07.1977	Bolig m.tilh. anlegg
S-1280	12.02.1966	Felles gangareal
KDP-17	22.04.2009	Områdeavgrensning for indre Oslo
201719253		Pågående plansak
V160753	16.07.1953	Offentlig kjørebane/veigrunn

Eiendommen omfattes av S-2255 (endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone, stadfestet 28.07.1977) med formål byggeområde for boliger med tilhørende anlegg, samt S-1280 (1966) som regulerer et felles gangareal (fotgjengersti) over en mindre del av bnr. 56. En smal stripe av bnr. 243 mot Stavangergata omfattes av den eldre veiplanen V160753 (1953, utvidelse av Holmestrandgata og Stavangergata) med formål offentlig veigrunn. Kommunedelplan KDP-17 for torg og møteplasser (2009) gjelder som overordnet plan for hele indre Oslo. S-2255 er ifølge PBEs planregister helt eller delvis opphevet som følge av Kommuneplan 2015, og det er derfor kommuneplanens arealdel og de generelle bestemmelsene (bl.a. S-2937 om endrede reguleringsbestemmelser) som supplerer planen ved eventuelle nye tiltak. For en kjøper av en leilighet betyr dette at bruken som bolig er i tråd med reguleringen, og at det ikke ligger noen vedtatt plan som endrer formålet på eiendommen.

Reguleringskart

Stavangergata 23 · gnr. 222 bnr. 56 og 243, Oslo kommune



Reguleringskart med eiendommen markert · © Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

&PARTNERS

Kommuneplan og saker i området

Stavangergata 23 · gnr. 222 bnr. 56 og 243, Oslo kommune

Kommuneplanen 2015–2030

Tema	Verdi for eiendommen
Arealformål	Bebyggelse og anlegg, nåværende
Kulturminnevern	Avgrensning indre by
Støysoner	Avvikssone (regionkjerne - regional korridor)
Støysoner	Veg, gul sone
Støysoner	Veg, rød sone

I Kommuneplan 2015 er eiendommen avsatt til bebyggelse og anlegg (nåværende) og ligger innenfor avgrensningen av indre by. Eiendommen berøres av støysoner for veg (gul og rød sone langs Stavangergata/Uelands gate) og ligger i avvikssone for støy (regionkjerne/regional korridor), som er vanlig i indre by og først og fremst stiller krav til støytiltak ved nye boliger. Eiendommen ligger innenfor kulturminnevern-avgrensningen for indre by (ikke juridisk bindende tema). Ingen hensynssoner for fare eller båndlegging er registrert på eiendommen.

Relevante bygge- og plansaker

Sak	Hva saken gjelder / vurdering	Status
202607006	Stavangergata 23 – føring av vann- og avløpsledning gjennom brannskille, leilighet H0701 Søknad i ett trinn for rørgjennomføring i en annen leilighet i bygget enn salgsobjektet. Tillatelse er gitt, men ferdigattest er ennå ikke søkt om. Tiltaket er begrenset og gjelder én boenhet; eieren av H0701 må sørge for ferdigattest.	Tillatelse til tiltak 24.06.2026 – ikke ferdigattestert
202105041	Stavangergata 23 og 25 – modernisering av to heiser Borettslaget fikk tillatelse til heismodernisering i 2021. PBE minnet i 2023 om at det må søkes ferdigattest, og det er ikke registrert ferdigattest før saken ble avsluttet. Dette er et forhold borettslaget bør følge opp, men det påvirker ikke bruken av leilighetene.	Tillatelse til tiltak 12.04.2021 – ikke ferdigattestert (sak avsluttet 08.07.2025)
201412047	Stavangergata 23 – bruksendring fra fellesarealer til tre leiligheter Tre nye leiligheter ble etablert i tidligere fellesarealer. Tiltaket er avsluttet med ferdigattest og er ikke lenger en åpen sak.	Ferdigattest 02.12.2016
201216844	Stavangergata 23 – tilbygg boligblokk, riving, garasje, fasadeendringer og ombygging (Bygg B) Et større utbyggingsprosjekt på eiendommen ble avslått av PBE i 2013 og saken er avsluttet. Det er ikke registrert noen ny søknad om tilsvarende tiltak, og en forhåndskonferanse om påbygg/tilbygg i 2018 (sak 201808113) ble trukket.	Avslag 11.06.2013, klage oversendt politisk behandling 30.09.2013 – sak avsluttet 06.04.2018
202450755	Stavangergata 23–25 – farlig mur Melding om mulig farlig mur ble registrert i januar 2024 og avsluttet som uaktuell kort tid etter. En tidligere melding om mangelfullt vedlikehold av støttemur (sak 201919882) ble avsluttet i 2021. Ingen pålegg er registrert.	Sak trukket/utgått 14.02.2024

Sak	Hva saken gjelder / vurdering	Status
201719253	Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass – detaljregulering, endring av trafikkmønster Kommunalt planforslag for gaten rett utenfor eiendommen. Planen har vært på offentlig ettersyn (2023) og begrenset høring (2024) og ligger nå til politisk behandling i bystyret. Vedtak kan medføre endret kjøremønster og en anleggsperiode i Stavangergata.	Planforslag oversendt politisk behandling 23.04.2024 (PBEs behandling avsluttet 20.02.2026)
202554777	Uelands gate fra Stavangergata til Evald Ryghs gate – detaljregulering, kollektiv-, sykkel- og overvannstiltak Kommunalt planinitiativ for oppgradering av Uelands gate like ved eiendommen. Saken er i tidlig fase; et eventuelt planforslag vil bli varslet og lagt ut til offentlig ettersyn før vedtak.	Oppstartsmøte avholdt september 2025 – tidlig planfase
201814722	Voldsløkka idrettspark – detaljregulering Reguleringsplan for idrettsparken rett vest for eiendommen, med bl.a. nye idrettsanlegg. Planen har vært på offentlig ettersyn (2023–2024) og er nå til politisk behandling. Ved vedtak må det påregnes anleggsarbeid i området over tid.	Planforslag oversendt politisk behandling 02.07.2025
202520334	Bergensgata 41–43 og Moldegata 2–8 – to boligblokker med dagligvarebutikk og næring (fortsettelse av sak 201816724) Byggene er oppført og tatt i bruk med midlertidig brukstillatelse i 2021. PBE har i 2024–2025 behandlet spørsmål om ferdigattest, og saken er videreført i ny sak for sluttføring. Anleggsperioden er i hovedsak over.	Midlertidig brukstillatelse 01.06.2021 og 21.06.2021 – ferdigattest ikke registrert
202508799	Moldegata 10 – oppføring av leilighetsbygg (fortsettelse av sak 202214935) Nytt leilighetsbygg i Moldegata med rammetillatelse fra 2023. PBE minnet i juni 2026 om fristen for igangsetting, og tiltakshaver har søkt om endring av tillatelsen. Igangsettingstillatelse er ikke registrert, så en anleggsperiode kan komme.	Rammetillatelse 15.12.2023 – søknad om endring av tillatelse 15.07.2026
202519649	Sarpsborggata 3 B–D – riving av bakgårdsbygg og oppføring av rekkehus (fortsettelse av sak 202101504) Rekkehusene i bakgården er ferdig bygget og tatt i bruk. Kun sluttføring og ferdigattest gjenstår.	Midlertidig brukstillatelse 09.12.2025 – ikke ferdigattestert
202510151	Hammergata 5 – oppføring av bakgårdsbygning (fortsettelse av sak 202204193) Omstridt bakgårdsprosjekt som først ble avslått, deretter fikk rammetillatelse i 2023. Naboklager er behandlet i flere runder, og utfallet er ikke endelig avklart. Tilsvarende prosjekt i Hammergata 3 (sak 202507462, fire boenheter) er stilt i bero.	Rammetillatelse 23.06.2023 – klagesak fortsatt under behandling hos Statsforvalteren (2025–2026)

Kilder og forbehold

Informasjonen er sammenstilt 2026-09-11 15:03 fra åpne kilder: Plan- og bygningsetatens karttjenester og planregister, Saksinnsyn og Kartverkets adresseregister. Oversikten over saker i omgivelsene dekker ca. 500 m radius og er ikke uttømmende. Opplysningene er ikke saksbehandlet av Plan- og bygningsetaten; ved motstrid gjelder kommunens registre og juridisk bindende plankart. Saksstatusene ovenfor bygger på vedtaksjournalpostene i PBEs Saksinnsyn, inkludert koblede forgjengersaker der en sak er registrert som «fortsettelse av» en eldre sak. «Under behandling» i Saksinnsyn betyr bare at journalen ikke er lukket, og sier ikke i seg selv at et tiltak er uferdig. Eldre saker på eiendommen fra 1971–2005 (byggesak for boligblokkene, ventilasjonsanlegg og barnehage i Stavangergata 27) har ikke digitale dokumenter og er ikke gjennomgått; disse må eventuelt bestilles fra PBEs arkiv. Plansakene for småhusplanen (sak 202102096, 202300230, 202304720 og 202602421) vises i kartgrunnlaget fordi de er områdeomfattende, men gjelder ytre by og omfatter ikke denne eiendommen.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19 OSLO 5 * 115060
GH/TA

KOPI

Oslo, den 29.10.1976.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Bjölsengata 22 B (Stavangergt.23.)

Journalnr.
71/1843

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
19.2.75.

Bygningens art
Boligblokk (personalbolig for Ullevål sykehus)

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

Byggemelder
Arkitektfirmaet 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 opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

Overingeniør

G.Heber

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge 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.

Skj. C 15. 40200. Anbefalt.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

FREDENSBORG NORGE AS
Møllerveien 4
0182 OSLO

Dato: 02.12.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201412047-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 23	Eiendom:	222/56/0/0
Tiltakshaver:	Fredensborg Norge AS	Adresse:	Møllerveien 4, 0182 OSLO
Søker:	FREDENSBORG NORGE AS	Adresse:	Møllerveien 4, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Stavangergata 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest, mottatt 03.11.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412047			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan	A3-006	09.09.2014	1/10
Plan 1 etasje	A3-101	09.09.2014	1/16
Fasade mot vest	A3-401	09.09.2014	1/17
Fasade mot syd	A3-402	09.09.2014	1/18

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

Klagefristen er tre uker

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

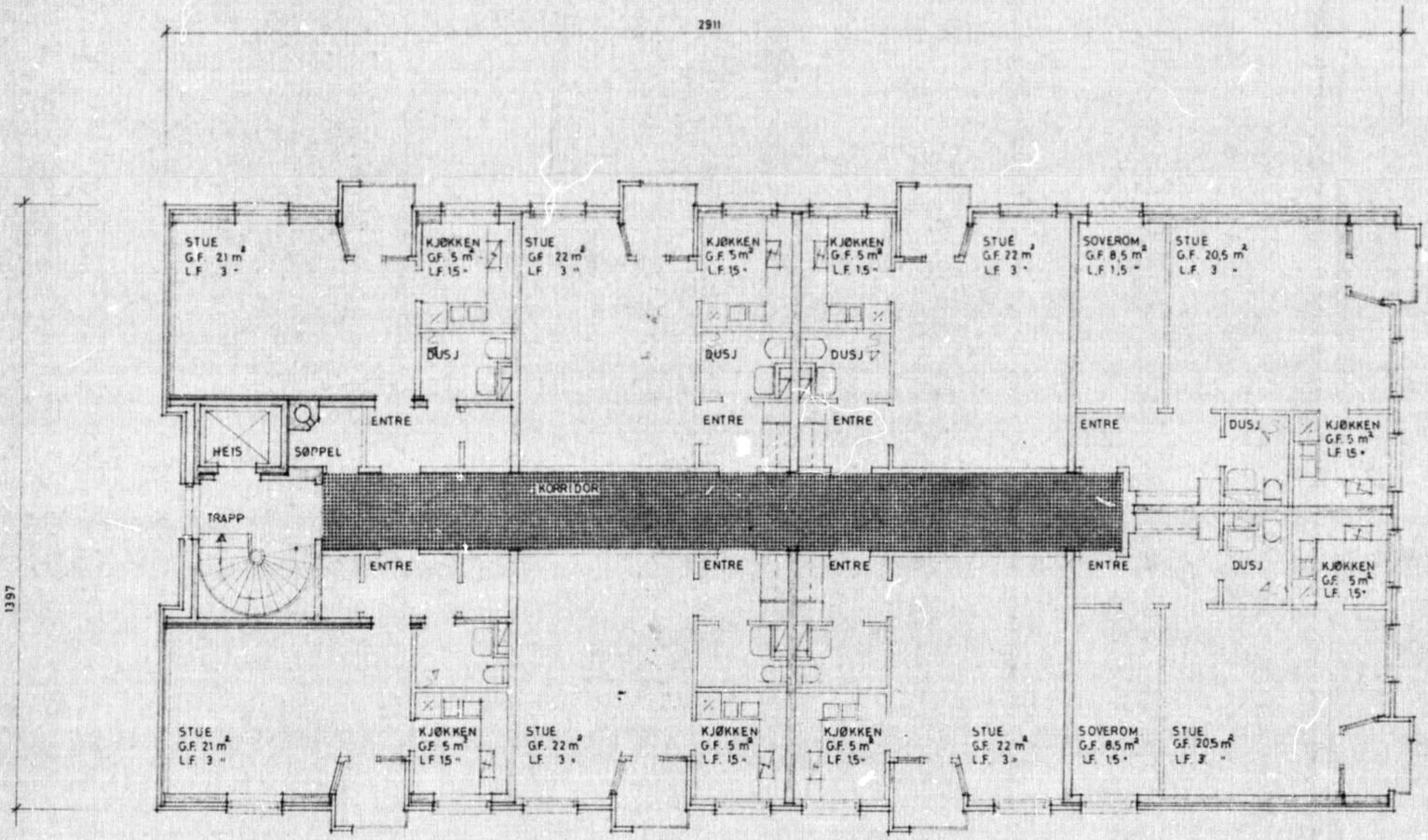
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 02.12.2016 av:

Espen Hofsvang - saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Fredensborg Norge AS, Møllerveien 4, 0182 OSLO, kai@fredensborg.no

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 MAI 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-8 MAI 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

10

1032

ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL- BOLIGER
BJØLSENGT 22 b.
BLOKK II 1.-8. etg.

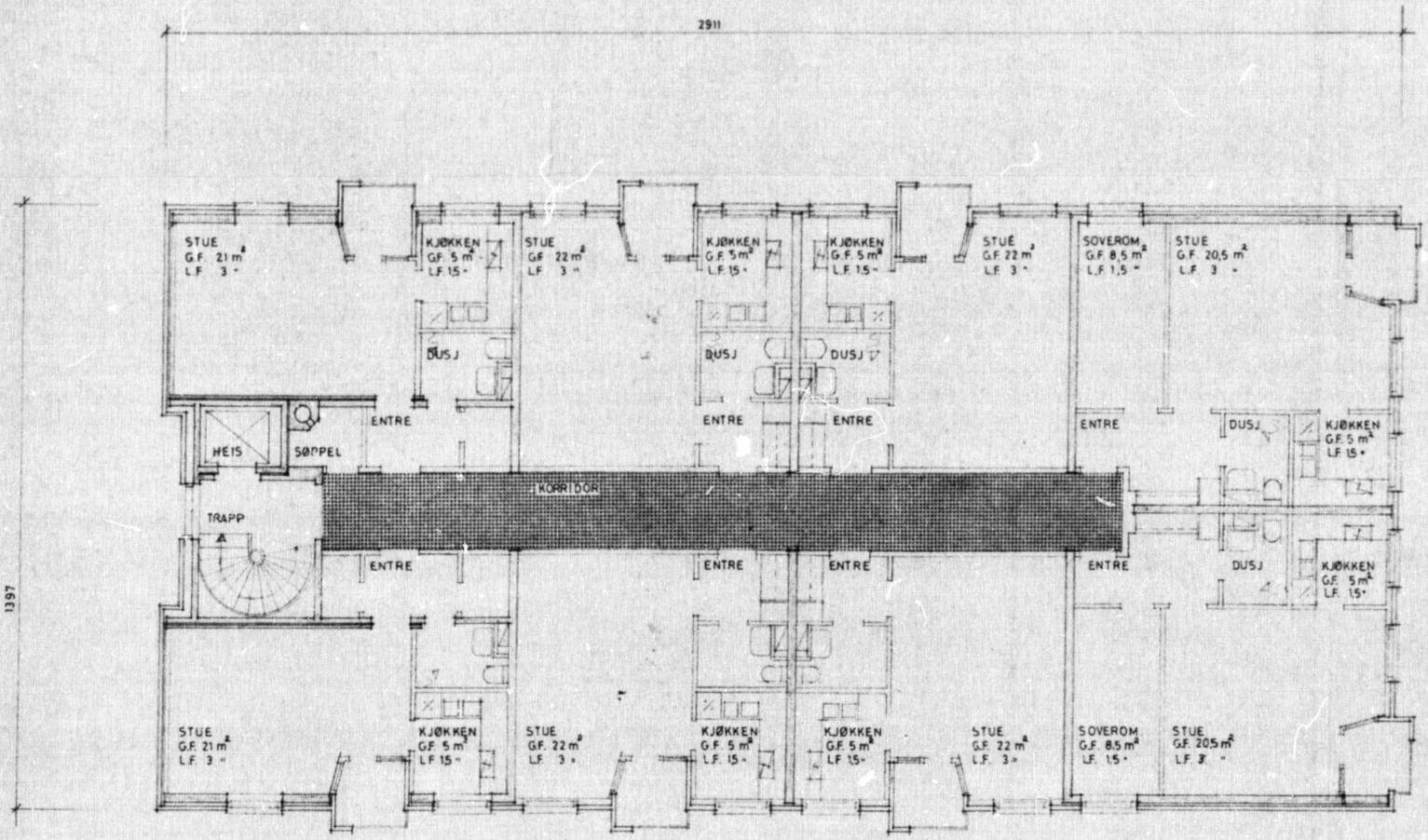
RETTET

PLAN	DATO	M/L
II - 11	10.5.71. M.O.	1:100

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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
24 MAI 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-8 MAI 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

10

1032

ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL- BOLIGER
BJØLSENGT 22 b.
BLOKK II 1.-8. etg.

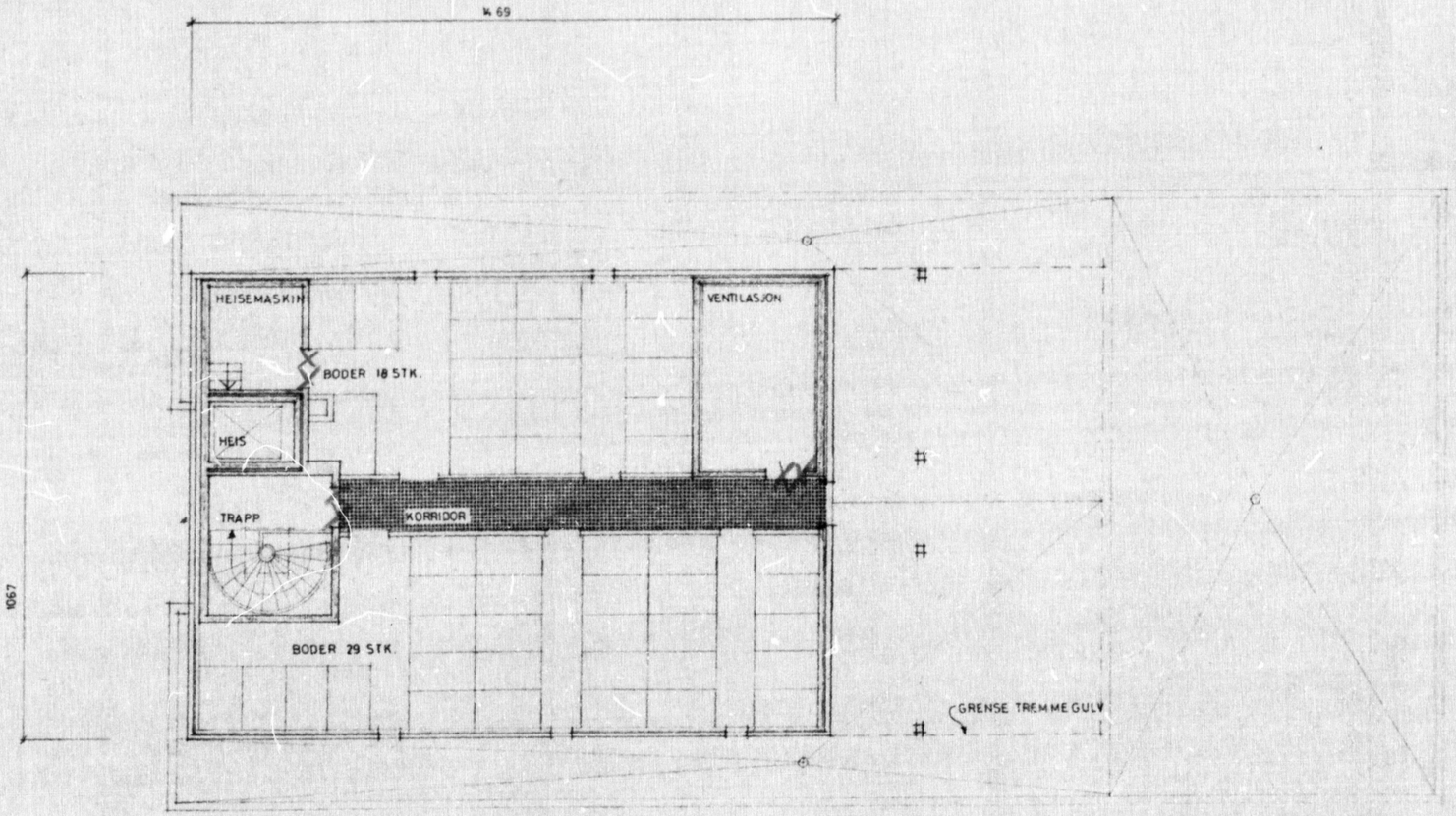
RETTET

PLAN	DATO	M/L
II - 11	10.5.71. M.O.	1:100

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

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

OSLO BYPLANKONTOR
004591 23. JUNI 71
BIL. Nr.

3

1032

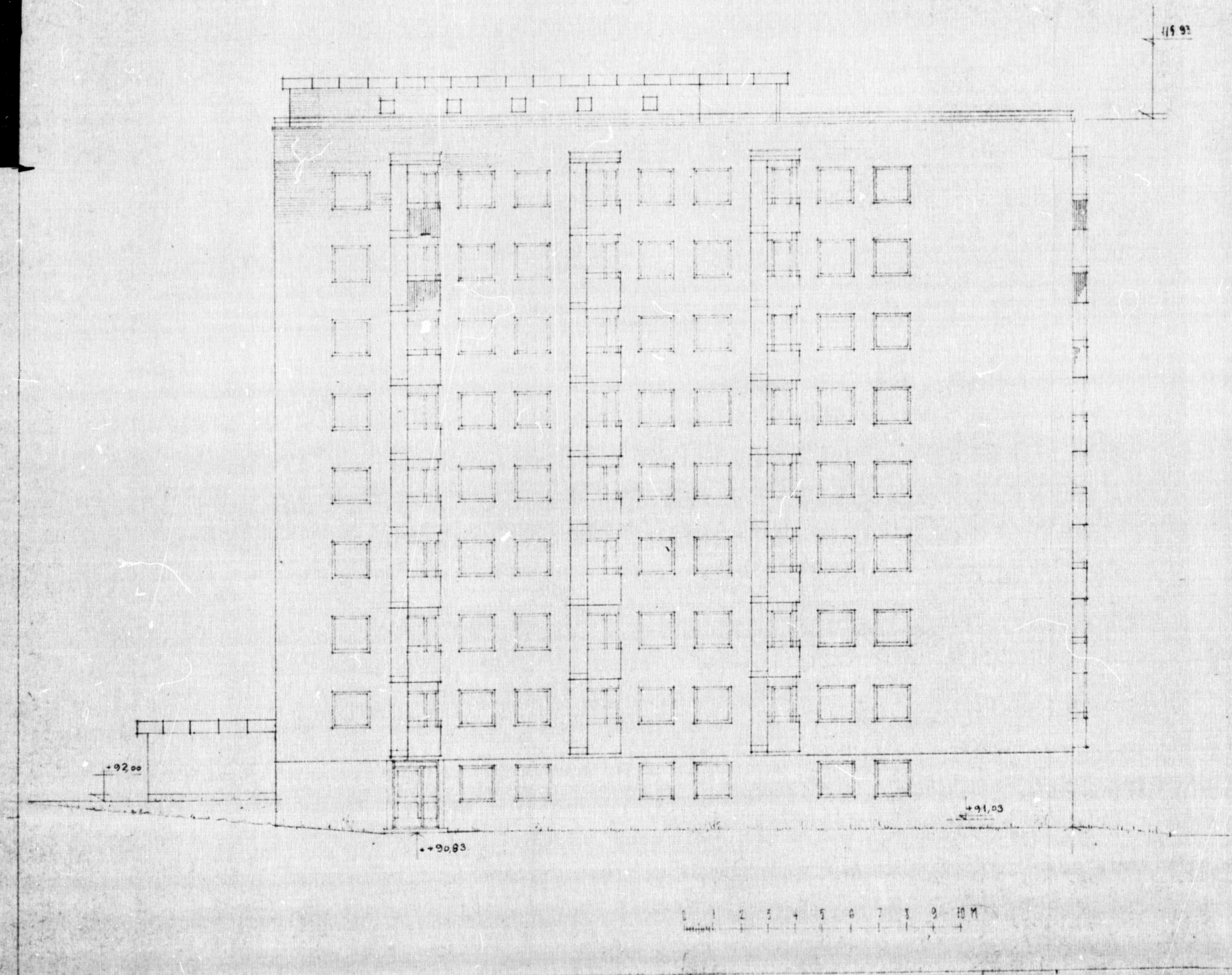
ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL- BOLIGER
BJØLSENGT. 22 b.

BLOKK II LOFT etg.

II-12 10.5.71 M.O. 1:100

0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 m

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

OSLO BYPLANKONTOR
22 JUNI 71
BIL NR.

4

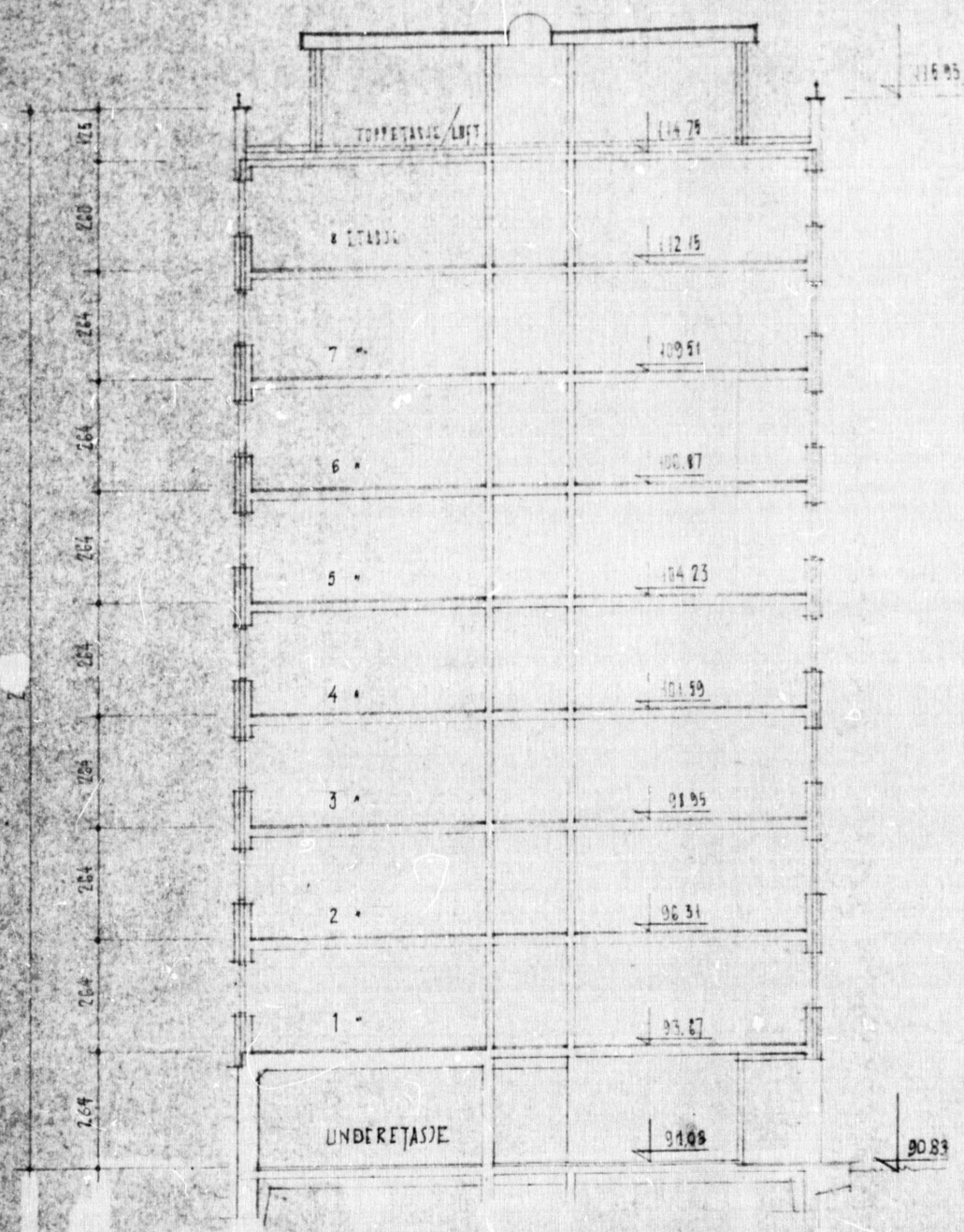
1032

ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL-BOLIGER
BJØLSENGT. 22 B
BLOKK II
FASADE MOT VEST

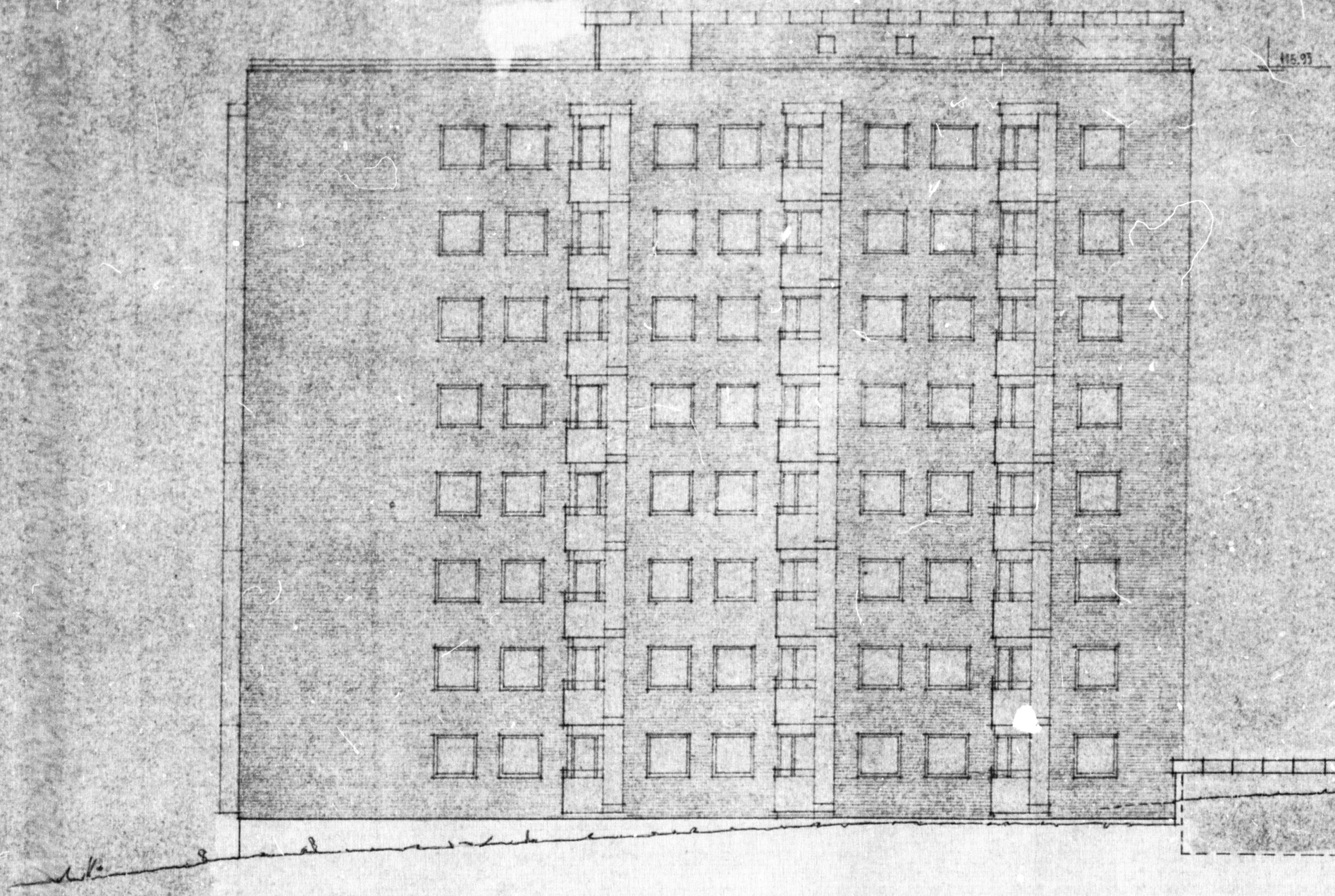
BLAD II-13 | TEGNET 10.5.71 VS | MÅL 1/100

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 *


TOPPETASJE/LOFT
116.79
8 ETASJE
112.15
7 "
109.51
6 "
106.87
5 "
104.23
4 "
101.59
3 "
98.95
2 "
96.31
1 "
93.67
UNDERETASJE
91.03
90.83
264
264
264

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



16 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

OSLO BYPLANKONTOR
00459 23. JUNI 71
BIL.Nr.

6

ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL-BOLIGER

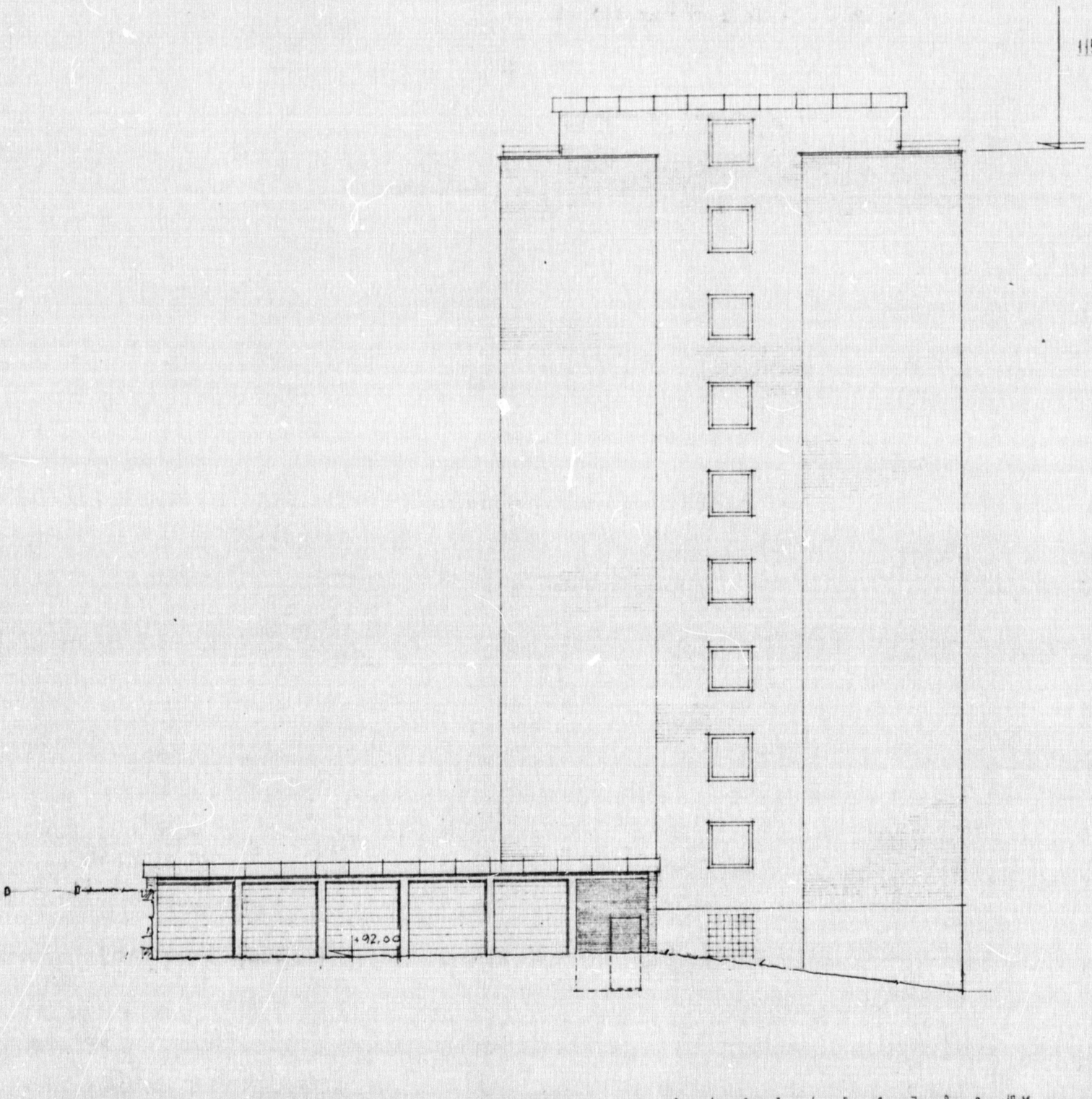
BJØLSENGT. 22 B
BLOKK II

FASADE MOT ØST

BLAD	TEGNET	MÅL
II-15	10-5-71 V.S.H	1/100

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

NEDFOTOGRAFERT- 19 X



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
16 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
29 JUL 1971

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
15 JUN 1973

OSLO BYPLANKONTOR
004591 23. JUNI 71
BIL. NR.

7

1032

ULLEVÅL SYKEHUS
PERSONAL-BOLIGER

BJØLSENGT. 22 B
BLOKK II
FASADE MOT NORD

RETTET

BLAD	TEGNET	MÅL
II-16.	10-5-71 U.S.H.	1/100

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

Adresseinformasjon fylles inn ved ekspedering.
Se mottakerliste nedenfor.

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/07006-2	John Philip Santillan	24.06.2026

Adresse: Stavangergata 23
Eiendom: 222/56
Ansvarlig søker: AREAL & PLAN AS
Tiltakshaver: Vilde Stadtler Myrhaug

Tillatelse til tiltak - Stavangergata 23 - H0701 - rørgjennomføring for vann og avløp

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om boring i brannskiller, rørgjennomføring for vann- og avløp i forbindelse med flytting av kjøkken til stue til en leilighet med bolignummer H0701 som vi mottok 15.06.2026. Tillatelsen er gitt med hjemmel i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4. Vi viser til søknadens vedlagte tegninger, situasjonsplan og ansvarsretter.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid, som våtrom, ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Søknaden

Søknaden omfatter boring i brannskiller, rørgjennomføring for vann- og avløp i forbindelse med flytting av kjøkken til stue til en leilighet med bolignummer H0701 i Stavangergata 23.

Det foreligger et positivt samtykke fra styret Sameiet Stavangergata 23, med org.nr. 926657089, datert 20.06.2026 om tiltaket i en leilighet.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt dokumentasjon i sin helhet med redegjørelse fra ansvarlig søker.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygninger og bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Tiltaksklasseplassering

Vi har vurdert tiltaksklasseplasseringen opp mot veilederen til byggesaksforskriften (SAK10) § 9-4, samt redegjørelse fra ansvarlig søker, og finner at plasseringen er tilstrekkelig for dette tiltaket.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) §21-4.

Godkjente tegninger og kart

Tegninger og/eller kart som er godkjent som grunnlag for tillatelsen, er vedlagt.

Erklærte ansvarsretter

Erklærte ansvarsretter som er lagt til grunn for vedtaket, vises i vedlagt gjennomføringsplan.

Innsending av erklæringer

Erklæringer om ansvarsretter for utførelse må være sendt inn før arbeidene starter. Gjennomføringsplanen må oppdateres og innsendes hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og ved søknad om endring, brukstillatelse og ferdigattest.

Særlig om produkter i byggverk

Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Den videre prosessen

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Saksinnsyn

Saken er tilgjengelig på saksinnsyn på nettsidene våre. Dokumenter er normalt tilgjengelige der to virkedager etter at de er journalført av oss. På Saksinnsyn kan du se saksopplysninger og dokumenter, sende inn dokumentasjon direkte til saken, og du kan abonnere på saken for å få varsel på e-post om nye dokumenter i saken.

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Et søksmål eller erstatningskrav kan ikke fremmes uten at klageadgangen er benyttet, jf. fvl. § 27b. Se våre nettsider www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/.

Vennlig hilsen

John Philip Santillan
saksbehandler
enhet byggesaker offentlig infrastruktur

Vida Juul Oftebro
stedfortreder for enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
Gjennomføringsplan
Situasjonsplan
Eksisterende plan hele etasjen
Plan

Mottakere:
AREAL & PLAN AS, Kåre Kårtvedt

Kopi til:
Vilde Stadtler Myrhaug

MOVE CONSULTANCY AS
Trondheimsvegen - Kløfta 86
2040 KLØFTA

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 12.04.2021
Thomas Bremvik	202105041 - 3 **Oppgis alltid ved henvendelse**	John Philip Santillan	

Adresse:	STAVANGERGATA 23 OG 25	Eiendom:	222/56
Tiltakshaver:	HEIMSTADEN AS	Søker:	MOVE CONSULTANCY AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Tillatelse til tiltak - Stavangergata 23 og 25 - Heiser

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om modernisering av 2 eksisterende heisanlegg med løpenummer løpenummer 5789 og 5788, mottatt 08.03.2021.

I henhold til byggesaksforskriften (SAK10) § 5-2 vil innvendig arbeid ikke påvirke naboers interesser, og nabovarsel kan derfor unnlates jf. plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-3.

Kort beskrivelse av søknaden

Søknaden omfatter modernisering av 1 heisanlegg for Stavangergata 23 og 1 heisanlegg for Stavangergata 25. Det innebærer utskifting av heismaskin, stoldør, ny styring, ny innredning.

Spesielle forhold
Samtykke fra Arbeidstilsynet er ikke nødvendig ettersom utskifting av heiser ikke vil påvirke arbeidsplasser.

Plangrunnlaget for eiendommen

Eiendommen er avsatt til hovedformål *bebyggelse og anlegg*, *nåværende* i kommuneplan 2015 – Oslo mot 2030, vedtatt 23.09.2015.

Eiendommen er regulert til underformål *bolig med tilhørende anlegg* i eldre reguleringsplan S-2255, vedtatt 28.07.1977.

Ansvarlig søkers redegjørelse

Vi viser til innsendt redegjørelse i søknaden.

Plan- og bygningsetatens vurdering

Plan og bygningsetaten imøtekommer vedlikehold og oppgradering av bygningstekniske installasjoner. Tiltaket vil ikke gi utvendige visuelle endringer.

Det er ikke søkt om dispensasjoner eller unntak, og vi legger følgelig til grunn at tiltaket oppfyller alle relevante krav i gjeldende lovverk.

Ansvar

Vi vurderer tiltaket å være belagt med ansvar i henhold til gjeldende lov- og forskrift.

Privatrettslige forhold

Vi gjør oppmerksom på at en tillatelse etter plan- og bygningsloven kun tar stilling til den offentligrettslige siden av saken og at det kan foreligge privatrettslige forhold til hinder for gjennomføringen av tiltaket.

Erklærte ansvarsretter

Følgende foretak har erklært ansvarsrett i tiltaket, sak 202105041	
Organisasjonsnr Navn	**Beskrivelse**
999036287 MOVE CONSULTANCY AS	SØK - Søker for tiltaket, tkl.1
828447742 TK ELEVATOR NORWAY AS	PRO - Prosjekterende - Løfteinnretninger - Stavangergata 23, tkl.2
828447742 TK ELEVATOR NORWAY AS	PRO - Prosjekterende - Løfteinnretninger - Stavangergata 25, tkl.2
828447742 TK ELEVATOR NORWAY AS	UTF - Utførelse - Løfteinnretninger - Stavangergata 23, tkl.2
828447742 TK ELEVATOR NORWAY AS	UTF - Utførelse - Løfteinnretninger - Stavangergata 25, tkl.2

Dere må oppdatere og sende inn gjennomføringsplanen hver gang det skjer en endring i ansvarsforholdene og når dere søker midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest.

Plan- og bygningsetatens konklusjon

Tiltaket tilfredsstiller plan- og bygningslovens bestemmelser, og vi godkjenner søknaden. Tillatelsen er hjemlet i plan- og bygningsloven (pbl.) § 21-4.

Løfteinnretninger/heis

Vi gjør oppmerksom på at vi ikke vil gi driftstillatelse for løfteinnretninger før vi har mottatt heisteknisk dokumentasjon som er beskrevet i vedlagt *Veiledning for tiltakshaver/søker – Løfteinnretning*.

Ferdigstillelse

Når tiltaket er ferdig, må dere søke om ferdigattest. Dersom dere ønsker å søke om midlertidig brukstillatelse før ferdigattest, skal det kun gjenstå mindre vesentlig arbeid. Dere må opplyse om gjenstående arbeid, bekrefte at sikkerhetsnivået er tilfredsstillende og oppgi tidspunkt for ferdigstillelse.

Vilkår for midlertidig brukstillatelse

Dersom du søker om midlertidig brukstillatelse før du søker om ferdigattest, må du sende oss følgende dokumentasjon:

- driftstillatelse for heis

Søk via byggesakens prosjektside

Alle byggesaker har en egen prosjektside, der dere kan søke om midlertidig brukstillatelse og ferdigattest. Prosjektsiden finner dere på http://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/prosjektside/redirect?saksnr=202012598

Tillatelsen gjelder i tre år

Tiltaket må være lovlig satt i gang innen tre år, ellers faller tillatelsen bort. Det betyr at dere må ha satt i gang arbeidene i tilstrekkelig tid før fristen løper ut.

Fristen begynner å løpe fra vedtaksdatoen, og den kan ikke forlenges, jf. pbl. § 21-9. Dersom det klages på vedtaket, er fristen tre år regnet fra det endelige vedtaket i klagesaken.

Klageadgang

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

Plan- og bygningsetaten
avdeling for byggeprosjekter
3-ukerssaker

John Philip Santillan - saksbehandler
Mathias Carl Mangor Bjornes - fungerende enhetsleder

Kopi til:
HEIMSTADEN AS, Sognsveien 9C, 0450 OSLO

Vedlegg:

Vedlegg i sak 202105041-3	
Nr	**Beskrivelse**
1	Tillatelse til tiltak - Stavangergata 23 og 25 - Heiser (Dette dokument)
2	Veiledning for tiltakshaver - løfteinnretninger



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.