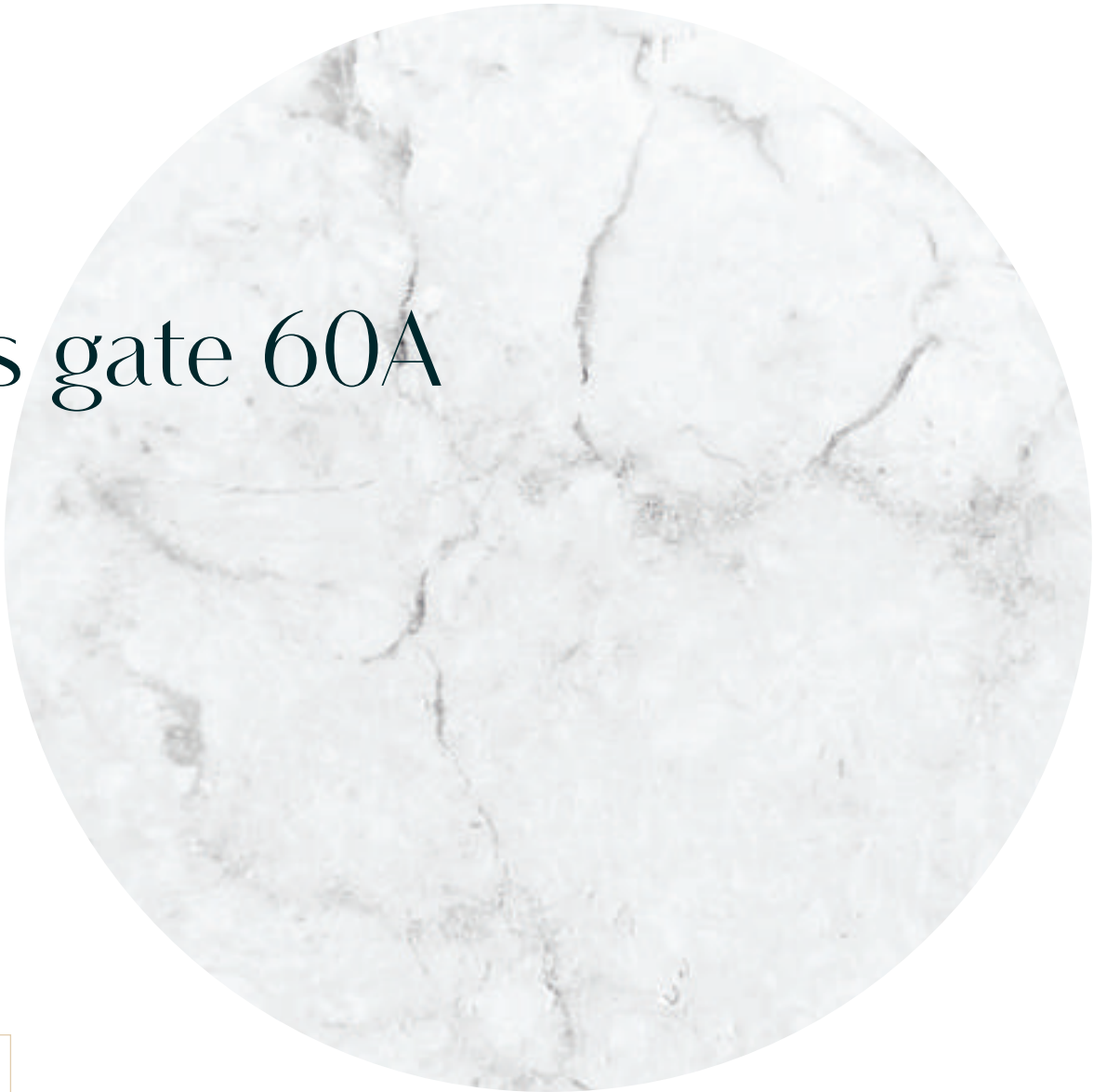


Stockfleths gate 60A



Velkommen til

Stockfleths gate 60A



Salgsoppgaven produsert 2. november 2025

Klassiske perle på Sagene

Utrolig fin og unik 3-roms med unike løsninger, peis og to solrike balkonger. Generøs takhøyde, rosett og stukkatur.

Prisantydning	7 620 000,-
Fellesgjeld	368 500,-
Omkostninger	1 380,-
Totalpris	7 989 880,-
Fellesutgifter pr. mnd	4 213,-
BRA-i	69 kvm
Totalt BRA	81 kvm
Soverom	2

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1899

Ansvarlig megler	Vilde Nadden
Telefon	938 55 940
E-post	v.nadden@nordvikbolig.no







Kort fortalt

- STOCKFLETHS GATE 60A
- Presentert av Vilde Nadden

- En utrolig fin, unik og gjennomført 3-roms leilighet med flotte klassiske detaljer, smarte løsninger og god standard. Leilighetens særpreg og detaljer fra byggeår er bevart med blant annet originale rosetter og stukkatur. Gjennomgående planløsning med store vindusflater og ca. 3 meters takhøyde som skaper en lys, god og luftig atmosfære.

- Leiligheten har en sentral beliggenhet på Sagene, og er overraskende stille når man er i boligen.

- Nyere peisovn
- God planløsning
- Kort vei til alt Oslo har å by på
- Skjermet og hyggelig bakgård
- Smarte oppbevaringsløsninger
- Klassiske detaljer og unike løsninger
- Leiligheten disponerer 3 eksterne boder
- Bredt kollektivtilbud i umiddelbar nærhet
- To balkonger, så her kan man nyte sol fra morgen til kveld

Arealer og innhold

BRA-i:	69 kvm
BRA-e:	12 kvm
Totalt BRA:	81 kvm
TBA:	10 kvm

Beskrivelse

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 10 kvm. To balkonger.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod i kjeller, trappeoppgang og på loft.
Total BRA: 12 kvm.



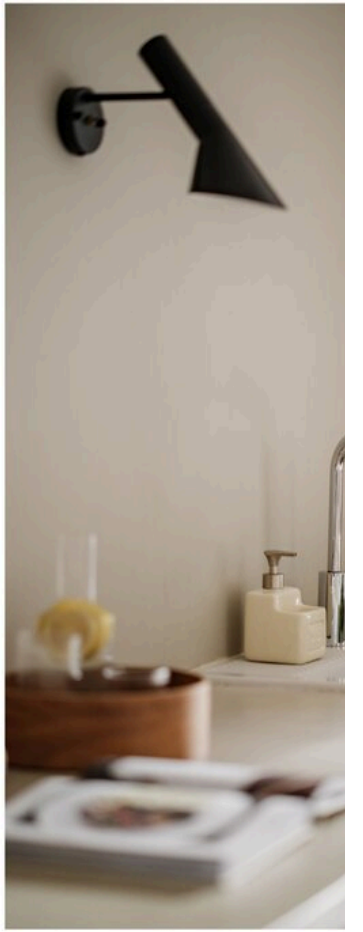
Forklaring av bilde/rommet


SAGENE BRYGGERI













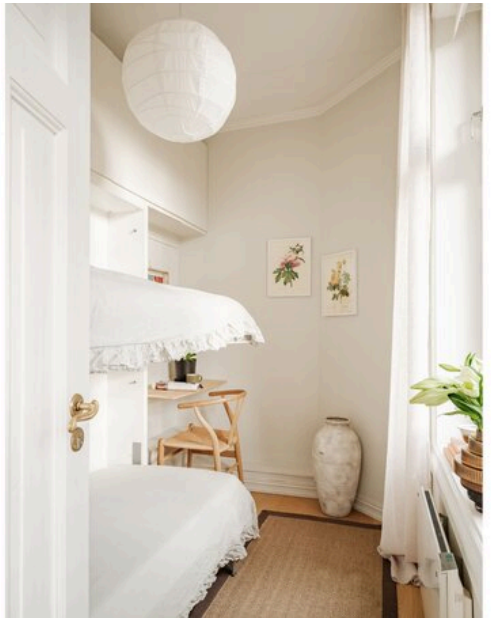



















SAMSUNG
DIGITAL INVERTER


SAMSUNG







Informasjon

Stockfleths gate 60A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0317/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stockfleths gate 60A, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 231 i Oslo kommune
Andelsnr 1 i Stockflethsgate 60 Bl, org.nr. 952029061

Selgere
Mari Ranheim
Patrick Randem

Kjøpesum og omkostninger
7 620 000,- (Prisantydning)
368 500,- (Andel av fellesgjeld)
---
7 988 500,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
1 380,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
10 680,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
7 989 880,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
7 999 180,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses et pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1899

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 69 kvm
BRA-e: 12 kvm
Totalt BRA: 81 kvm
TBA: 10 kvm

Beskrivelse:

Leilighet
2. etasje:
BRA-i: 69 kvm. Gang, to soverom, stue, kjøkken og bad.
Total BRA: 69 kvm.
TBA: 10 kvm. To balkonger.

Underetasje:
BRA-e: 12 kvm. Bod i kjeller, trappeoppgang og på loft.
Total BRA: 12 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:
Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på sameiets fellesareal, men disponeres av denne seksjonen. Sameiet kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Solforhold

Leiligheten er gjennomgående og har gode sol- og lysforhold både sommer og vinter.
Siden leiligheten har to balkonger, en på hver side, kan man nyte solen fra morgen til kveld.

Balkongen med utgang fra kjøkkenet har sol fra tidlig og frem til ca. 18-tiden.
På balkongen med utgang fra stuen har man sol tidlig på morgen, før den forsvinner på motsatt side og kommer tilbake på ettermiddagen og til den går ned. Dette gjelder på sommerstid.

Innhold

Leiligheten ligger fint til i byggets 2. etasje og består av gang, stue, separat kjøkken, to soverom og bad. Utgang fra kjøkken til en sydvendt balkong med god plass til utemøbler. Utgang fra stuen til en nordvestvendt balkong.

I tillegg disponerer boligen en kjellerbod på ca. 5, en loftsbod på ca. 5 og en bod i trappeoppgangen på ca. 2.

Borettslaget har et en utrolig hyggelig bakgård med diverse utemøbler og beplantning.
Sykkelstativ i bakgård.

Standard

GANG
Innbydende entré med plassbygget garderobe, varmekabler i gulv og porttelefon med døråpner. Plassbygget garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Inngang til bad og stue fra yttergang. Sikringsskap med automatsikringer er plassert i oppgangen. Like utenfor leiligheten har man en praktisk trappebod på ca. 2 kvm. I tillegg har man en på loft og en i kjeller.

STUE
Stor og lys stue med god plass til stort spisebord og sofagruppe. Vakre, originale detaljer som gipsrosetter og gipsstukkatur. Pen bokhylle bak sofa gir gode oppbevaringsmuligheter og gir rommet særpreg. Stuen har ca. 3 meters takhøyde og store vindusflater som slipper inn rikelig med lys og har en praktisk utforming som gjør den enkel å innrede. Moderne ildsted som bidrar til hygge og varme på kalde dager. Borettslaget rehabiliterte pipeløpet i 2010/2011. I følge tidligere annonse ble peisovnen skiftet i 2018. Stilig med spesiallaget tofloyet smijernsdør med glassfelt mellom entré og stue. Ellers er det stort sett originale trefyllingsdører i leiligheten.

Det følger med stort lerret som heves og senkes elektrisk, prosjektor og integrert

BOSE-HI-FI system. Man strømmer enkelt det man ønsker av musikk og tv gjennom Chromecast/Apple TV. Virkelig en luksus. Lyden er svært god, og hele systemet er sømløst integrert i leiligheten. Lampe på prosjektoren skiftes før ny eier overtar.

Fra stuen har man utgang til balkong med nordvendt beliggenhet og utsikt mot parken. Her har man sol om morgenen og noe kveldssol.

KJØKKEN
Lyst og moderne kjøkken med god utnyttelse. Det er god skap- og benkeplass og integrerte hvitevarer med kombinert kjøl/frys, stekeovn i høyskap og oppvaskmaskin. Det er nedfelt bred gasstopp med 5 bluss. Gassbeholder (liten) plassert i skapunder. Kjøkkeninnredningen er fra Epoq med hvite glatte fronter med gripekant, benkeplater belagt med microsement og glassplate på vegg ved koketopp. Det er varmekabler i gulv. Frittengende kullfiltervifte montert over koketopp.

Utgang fra kjøkkenet til en en sydvendt balkong med gode solforhold. Selger opplyser om sol fra ca. 09.30-18:30 midtsommers. Hyggelig utsikt mot herlig bakgård og her vil man kunne nyte solrike sommerdager tilbaketrukket fra bystøy. Det er god plass til utemøblement på balkongen.

HOVEDSOVEROM
Lyst og pent soverom med god plass til stor seng og walkin garderobe som gir maksimal utnyttelse av rommet og god plass til oppbevaring av klær og sko.

SOVEROM II
Rommet er i dag innredet som kontor med to gjestesenger som kan vippes ned. I tillegg har man en plassbygget skrivebordspult. Rommet er maksimalt utnyttet med Epoq skapinnredning opp til tak.

De fleste overflater i leiligheten er oppusset i tidsrommet 2018-2021, det gjelder gulv, vegger og tak. Gulvet er også avrettet i leiligheten.
Det er nytt elektrisk anlegg i store deler av leiligheten (Iver Elektro AS samt Spoton AS)

BAD
Pent flislagt baderom med badekar med waterfall dusj, vegghengt toalett og benk med toppmontert servant. Moderne spilevegg med smart oppbevaringsløsninger og plassbygd skap i tak. Det er varmekabler i gulv. Det er opplegg for vaskemaskin (kombinert vaskemaskin og tørketrommel) som medfølger.

Overflater vegger og himling:
Vegger belagt med litex/wediplater som igjen er belagt med smøremembran. Vegger hovedsakelige flislagte. En vegg kledd med eikespiler. Delvis malt himling og delvis kledd med eikespiler. Innfelte downlights. Alder: 2010.

Overflater gulv:
Støpt gulv med elektriske varmekbaler. Flislagt med sorte blaneke fliser. Fall mot sluk. Alder: 2010.

Sluk, membran og tettesjikt:
PVC sluk med membranløsning som ikke lar seg undersøke. Dokumentasjon foreligger ikke.

Sanitærutstyr og innredning:
Benk med toppmontert servant. Opplegg til vaskemaskin under benk.

Veggmontert høyskap. Innbygget badekar med glassvegg. Veggmontert wc med innebygget sisterne med dreneringshull.

Ventilasjon:
Elektrisk styrt vifte.
Opplysninger hentet fra tidligere annonse.

Parkering

Det er tilrettelagt for beboerparkering i området. Selgers ord: "Gateparkering er aldri noe problem. Utover dette så selges/leies det stadig ut plasser i garasjeanlegg i nærheten av leiligheten."

Ved anskaffelse av beboerparkering kan man parkere døgnet rundt – også utover det som er maksimal parkeringstid - på parkeringsplasser regulert til beboerparkering.

Priser for beboerparkering i bydel Frogner, St. Hanshaugen, Gamle Oslo, Grünerløkka og Sagene, parkeringssone A, B, C, D og E:
Bensinbil, dieselbil, hybridbil, ladbar hybridbil: 6.200 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 3.100 kroner for ett år
El-bil : 2.090 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 1.045 kroner for ett år

Det tas forbehold om prisendringer. For mer informasjon se: https://www.oslo.kommune.no/gate-transport-og-parkering/parkering/beboerparkering/.

Sammendrag selgers egenerklæring

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåverende eier har ikke utført noe arbeid. Forrige eier opplyser; Elektrisk arbeid utført av Spoton AS, automatisk vifte innstallert i oktober 2021. Badet er oppgrader i tidsperioden 2020-2022. Arbeid utført av eier: eikespiler montert i 2020, ny dør til skjult skap samt vannfordelerskap og vannstopper ble også kledd med spiler. Våtrsom maling på alle malte vegger og tak. Tre fliser skiftet ut (ikke i våtsone) samt ny fugemasse mellom fliser. Kobler til ny kombimaskin. Skiftet ny taklampe.

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Oppgradert tak i regi av sameiet i 2022. Av faglært.

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Nytt elektrisk anlegg i store deler av leiligheten (Iver Elektro AS samt Spoton AS). Samt skiftet ut en del kurser i sikringsskap, gang elektrisk arbeid utført av Iver Elektro AS. Gang; Nytt elektrisk anlegg, ny taklampe med dimmer. Bad; elektrisk arbeid utført av Spoton AS, automaitisk avtrekk i 2022. Stue; Nye stikkontakter, samt trekking av elektrisk anlegg, Iver Elektro AS 2018. Ny to-fas bryter til taklampe installert av Spoton AS i 2022. Hovedsoverom; Stikkontakter og taklampe installert av Iver Elektro AS. Kjøkken; Nytt elektrisk anlegg samt belysning og ventilator installert av Iver Elektro AS. Soverom 2: Elektrisk anlegg, lys, samt stikkontakter installert av Iver Elektro AS.

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert

waterguard til oppvaskmaskin på kjøkken, under vask. Gjennomført av Kristian Ranheim, Østlandske VVS. August 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.? Ja, faglært. Var tiltaket søknadspliktig? Ja. Har arbeidet blitt godkjent? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er to leiligheter i loftetasje. Enhetene er tinglyst, og antar derfor at dette også er byggemeldt.

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene? Ja, både faglært og ufaglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier; Alt tømrerarbeid i leiligheten. Gang oppusset i 2018. Utført av eier; mikrosement på gulv, plassbygget garderobe, nytt tak, alle overflater malt. Stue: oppusset i 2018-2022, arbeid utført av tidligere eier; Nedsenket tak ble fjernet. Vegg mot pipe som ikke er i bruk ble fjernet. Nytt gulv, gulvspon lagt for å ta bort ujevnheter, deretter 1-stavs eikeparkett. Dør mot soverom skiftet retning. Noen vegger gipset. Vegger og tak malt. Fjernet stående panel ved siden av peis samt ny murpuss på tegl, for å ivareta avstand til brenbart materiale. Nordpeis innstallert ny peis 2018. Hovedsoverom: Oppusset i 2018. Gulv lektet med 2*2 lekter og gulvspon for å få samme høyde som i stue. Uisolert lettvegg mot walk-in garderobe satt opp. Gips på vegger og tak. Ny plassbygd garderobe montert. Stikk kontakter og takpunkt innstalert av Iver Elektro AS. Kjøkken; Oppgradert i 2018. Flytestøp på eksisterende fliser og synlige deler av gulv, deretter mikrosement. Vegg mot gjesterom er flyttet ca 60cm ut i kjøkken. Deler av opprinnelig kjøkken ble bevart, deriplant vask, kjøleskap, ovn samt en del kjøkkenmoduler. Ventilator fra Falmec. Bruk av eksisterende benkeplater samt sponskiver ble benyttet for å lage ny benkeplate i mikrosement. Nytt kjøkkenarnmatur i 2022. Siemens gasstopp innstallert av Alfa Olis Gass & VVS AS. Gjesterom: Oppusset i 2018. Deler av gulv hevet for å gå samme høyde som resten av leiligheten. Innebygd seng samt oppbevaring montert. Plassbygget skrivepult. Balkong mot bakgård: Oppusset i 2018-2019. Nye terrassebord, samt plassbygget blomsterkasse for vinranker. Balkong mot fasade: Oppusset i 2018-2019, nye terrassebord. Nåværende eier: Ny oppvaskmaskin i 2025.

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader? Nei. Eventuell kommentar: Normal eldring av fug, og list.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende? Ja. Beskriv: Ja. Gammel bygård, så noen skader finnes. Ingen ting vi har reagert på.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende? Nei
18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel
skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende. Ja. Beskriv: Observert mus i etasjene i 2023. Ble iverksatt tiltak i regi av sameiet. Ikke sett noe siden da.

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel? Ja. Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene? Nei. Eventuell kommentar: Sameiet leier ut 3 næringsloker i første etajse. Dette er Sagene Velværesenter, Mjøl Baker og Sagene Lille klipp AS. Dette gir sameiet meget god økonomi. Hele taket ble for eksempel renovert uten økning i felleskostnaden

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2022.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Svar: Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave à 2022.

Boligen selges med boligselgerforsikring.
H-nummer: H0201

Bygningssakkyndig

Morten Johan Landmark

Byggemåte

Byggemetode:
- Klassisk bygård i Oslo fra slutten av 1800-tallet (ca. 1870–1899) med bakgård.
- Bærekonstruksjon: Murverk av teglstein i yttervegger og bærevegger. Veggene var massive (ofte 1,5 stein tykkelse, altså ca. 35–45 cm). Skillevegger mellom leiligheter kunne være av tegl, men mange innvendige vegger var lettere bindingsverk med puss.
- Etasjeskiller: Trebjelkelag var den vanligste løsningen. Bjelkene lå innfelt i murverket, og over dem ble det lagt gulvbord og underlag for pussede himlinger. For å hindre lyd og brann spredning ble det gjerne fylt inn med leire eller grus mellom bjelkene ("stubbloftfyll").
- Fasader: Fasader pusset og malt.
-Tak: Saltak ukjent type tekking.
- Vinduer: Isolerglass vinduer fra 1997,
- Ytterdør: Eldre ytterdør.
- Dører: Innvendige dører av heltre. Dobbel dør i glass fra entre til stue. Isolerte balkongdører med glassfelt.
- Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Overordnet faglig vurdering:
Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Man skal være klar over at forskriftskravene til boliger er vesentlig endret etter bygge år. Dette gjelder blant annet energibruk, isolering, ventilasjon og våtrom. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Kjeller rom felles rom trappegang fasader m.m. er ikke omhandlet i denne rapporten da det normalt er borettslagets ansvar med vedlikehold.

Følgende har fått tilstandsgrad 2:
- Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger større enn 10 cm er ikke i samsvar med gjeldende krav om at rekkverk skal hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom eller klatre opp. Klatrevennlig utforming og store åpninger kan utgjøre en risiko for små barn, da de kan komme seg gjennom eller over rekkverket. Det er ikke registrert svekkelser i selve konstruksjonen, men utformingen gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens forskriftsnivå.
- Våtrom - Totalvurdering av overflater: Noe skader på fliser ble avdekket på befaringsdagen. Tg 2 settes pga alder
- Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.
- Himling og yttervegg i stue: Den origínale himlingen med listverk og stukkatur er beholdt . Her er det synlige sprekker i himling og listverk. En evt utbedring og overflatebehandling bør utføres i samråd med fagfolk med kompetanse innen restaurering av slike type himlinger . Synlige nedbøyninger er forventbart. På

yttervegg i stue er det observert synlige mørke prikker i overflaten av malingen. Prikkene sammenfaller med plasseringen av spikerhoder som fester veggplatene til underlaget. Fenomenet tyder på gjennomslag fra spikerne. Årsaken kan være kuldebroer og kondensdannelse på spikerhodene som følge av temperaturforskjeller mellom ute- og inneluft, eventuelt kombinert med utilstrekkelig isolasjon eller svakheter i dampsperren. Andre mulige årsaker er rustdannelse på spikerhodene eller gjennomslag fra underliggende materiale dersom det er brukt spiker uten tilstrekkelig overflatebehandling. Det er ikke indikasjoner på omfattende fuktskader. Forholdet vurderes som kosmetisk . Ved eventuell utbedring anbefales: - kontroll av isolasjon og dampsperre -bruk av rustfrie eller galvaniserte festemidler -overflatebehandling med sperregrunning før ny maling.

Resten har fått tilstandsgrad 1. Se tilstandsrapporten vedlagt i salgsoppgaven.

Innbo og løsøre

Dette medfølger:
- Lydsystem, prosjektor, lerret.
- Hvitevarer.
- Garderobesystem.
- Vaskemaskin.
- Lamper på kjøkken.

Dette medfølger ikke:
-Lamper i stue og lampe på soverom.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m^2. Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og

utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Varmekabler på bad, entré og kjøkken, peisovn i stue ellers elektrisk oppvarming.

Informasjon om strømforbruk

Selger har oppgitt følgende informasjon vedr. strømforbruk:
Totalt forbruk i 2024; 13 110 kWh
Høyeste strømregning/forbruk 2025: Januar 1819 kWH (2544 kr)
Laveste strømregning/forbruk 2025: Juli 590 kWh (996 kr)

Strømkostnader vil alltid variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 4 213,- pr. mnd.
Inkluderer: Trappevask, renter og avdrag fellesgjeld, bygningsforsikring, kommunale avgifter, drift, fiberinternett og TV.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 654 436,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 617 744,- pr. 2023
Det var ikke mulig å innhente formuesverdien på Altinn. Tallene som er oppgitt er derfor hentet fra Skatteetatens boligkalkulator - https://www.skatteetaten.no/person/skatt/hjelp-til-riktig-skatt/bolig-og-eiendeler/bolig-eiendom-tomt/formuesverdi/boligverdikalkulator/ Avvik kan forekomme.

Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

Fiberinternett er montert i borettslaget.

Borettslaget

Om borettslaget

- Stockflethsgate 60 org.nr 952029061
- Borettslaget består av 18 andelsleiligheter
- Styreleder: Line Isaksen, e-post: lineeriksdatter@hotmail.com
- Forretningsførsen: OBOS Eiendomsforvaltning
- Revisjon: PWC
- Det ble installert fibernett i borettslaget 01.06.22.
- Borettslaget er meget veldrevet. Næringslokaler i 1.etasje eies av borettslaget og er en god økonomisk bidragsyter. Borettslaget har gjennomført en rekke vedlikeholdstiltak gjennom årene. Bl.a et det skiftet vannrør samt at avløpsrør er renoverte. Nå sist er taket lagt om og det er skiftet beslag, renner, nedløp etc. Ferdigstilt 2022. Tidligere er fasade mot gårdsrom pusset opp (ca. 2010).
- Styret arrangerer årlig sommerfest og adventstenning i bakgården og har et godt naboskap.

Fellesgjelden kommer fra følgende:

- Refinansiert lån, totalt 5,0 millioner ifb. med rør-rehabilitering januar 2019. Så tok borettslaget opp ytterligere 1,3 millioner ifm. takrehabilitering januar 2022. Lånet er i OBOS-banken.

Hvordan opplever selger driften og informasjonen fra styret?
Svar: Meget god. Generelt svært lite problemer knyttet til sameiet.

- Hvordan erfaringer har du / dere med de nærmeste naboene? Gi meg gjerne en liten oversikt over nærmeste naboer.
- Hva slags aldersgrupper er representert?
Svar: Utrolig hyggelige naboer. Stort sett unge voksne i alderen 28-40. En del småbarns-familier. Men vi har også Laila på 90 som har bodd her nesten hele livet. Sjeldent/aldri sjenerende støy fra naboer. Et trivelig nabomiljø hvor alle hilser på hverandre. Det arrangeres også sosiale sammenkomster noen ganger i året, for de som ønsker å delta på dette.

Forretningsfører

Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett i borettslaget.

Styregodkjennelse

Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.

Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld

Kr 368 500,-pr. 01.10.2025

Lånenr.: 98207956864
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,54%
Restsaldo 5 668 592,00
Innfrielsesdato: 30.01.2052
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Andel av saldo: 368 538,97
Kapitalkostnader: 2 222,12
IN-avtale: Nei

Borettslaget har ikke tegnet sikringsordning.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue

Kr 73 000,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Borettslaget hadde et positivt årsresultat på kr 347 000,- noe som fremkommer i resultatregnskapet og det foreslås overført til egenkapital. Se årsberetningen for

mer informasjon.

Vedtekter og husordensregler

Vedtektene og husordensreglene følger som vedlegg.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må påregnes.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt. Eierne plikter å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre beboerne, både i og utenfor boligen.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 84486546

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 557 kvm (Eiertomt)
Utrolig flott og pen opparbeidet bakgård, fellestomt med belegningsstein, plen, bed, sittegrupper og sykkelparkering.

Adkomst

Det vil bli skiltet med Nordvik visningsskilt ved offentlige visninger. Se ellers kart for veibeskrivelse. Inngang til oppgangen fra indre gårdsrom.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Attraktiv og ettertraktet beliggenhet midt i hjertet av Sagene. Leiligheten er usedvanlig sentralt plassert. Og enda bedre - Til tross for den utrolig sentrale beliggenheten oppleves leiligheten som stille og tilbaketrukkent, uten gjenboere, når man er inne. Rett utenfor stuevinduene har man en stor åpen plass som gir fri sikt og ingen innsyn. Om sommeren blir det nesten som en grønn vegg her. På andre siden av boligen har man en herlig utsikt mot Rivern og en idyllisk bakgård. Det er vakkert å se hvordan årstidene farger og preger utsikten fra leiligheten.

Bydelen byr på en flott kombinasjon av grøntområder, flere hyggelige kaféer og lokale butikker. Det er kort vei til blant annet Akerselva miljøpark, Myraløkka, Sageneparken, Bjølsenparken og Voldsløkka.

Skolehagen som ligger rett over veien blir som en ekstra hage, det er som et paradis midt i byen på sommeren og et fantastisk sted for små og store. Voldsløkka er et flott oppholdssted for både voksne og unge både på sommertid og vintertid. Her finner du volleyballbaner, fotballbaner, basketballbaner, tennisbaner og et enormt gresslette. Om vinteren er det skøyteis og skiløyper. Nærheten til idylliske Akerselva gir flotte muligheter for gå- og sykkeltur enten ned til sentrum gjennom Grunerløkka eller opp til Maridalsvannet.

Området har også en rekke koselige kafeer og spisesteder som Bakeriet Mjøl i 1. etasje, Sagene lunsjbar, Bamboo, Helt Rått, Kokkosbollefabrikken, Kaffebrenneriet mm. Det er få minutter gange til REMA 1000, Coop Extra og døgnåpen Joker. Lokale klesbutikker, apotek og hudpleiesalong er også å finne i nærheten. Kort vei til Storo storsenter som er Oslos største kjøpesenter med over 130 spisesteder og butikker.

Av treningstilbud er det blant annet SATS, 3 minutter gange fra leiligheten. Det er også kort vei til Myrens sportssenter/ Klatreverket på Torshov.

Sagene er et kollektiv-knutepunkt. Med god dekning nord, sør, øst og vest. På vinteren tar det ca. 15 min fra man går ut døren, til man kan spenne på seg skiene i nypreparerte løyper i Nordmarka. (54 bussen til Brekkekrysset). Samtidig tar det også rett i overkant av 15 min til man kan sette seg på flytoget fra Oslo S. (34, 54 og 37 bussen går mot sentrum). Flybussen stopper også rett utenfor døra. Med andre ord, man kommer seg svært lett rundt omkring.

Skoler og barnehager

Sokner til Sagene barne- og ungdomsskole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ekspedisjonsdokument for eiendommen fra 14.02.1900. Dette er vanlig for eldre bygninger da man før i tiden utstedte ekspedisjonsdokument, som avslutning på byggesaken.

Det foreligger ferdigattest for utskiftning av vann- og avløpsrør datert 10.05.2019.

Dagens planløsning avviker fra den originale plantegningen på følgende punkter: Tidligere var ikke hovedsoverom etablert, men her var det to store rom med en vegg i mellom. Begge rommene kalt "stue". Bad er etablert i senere tid og var ikke originalt i leiligheten. Det var tidligere toalett i trappeoppgang. Kjøkken var opprinnelig der soverom II er i dag, og det var en litt annen planløsning. Dagens bad er etablert i halve det tidligere kjøkkenet. Dagens kjøkken heter "kammer" på original tegning, som da trolig var soverommet. Selger har ikke gjort noen endringer og boligen selges slik den er i dag, med forbehold om at kjøper har ansvar for evt. endringer eller søknader hvis det er ønskelig.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler sameieteierborettslagetboligaksjeselskapet. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Følgende reguleringsplan er vedtatt i området: Saksnr. S-5058 Saken gjelder: detaljregulering med konsekvensutredning og med reguleringsbestemmelser for Ny vannforsyning til Oslo - Huseby vannbehandlingsanlegg - Vedtaktsdato: 13.11.2019

Reguleringsbestemmelser i tilknytning til endret reguleringsplan for Oslo sentrum og indre sone i Oslo kommune
Eiendommen ligger innenfor planområdet for Kommunedelplan KDP-17. Flate: Kommunedelplan for torg og møteplasser. KDP-17 er ikke vedlagt salgsoppgaven, men interessenter oppfordres til å sette seg inn i kommunedelplanen ved å benytte følgende link:
https://innsyn.pbe.oslo.kommune.no/saksinnsyn/casedet.asp?caseno=200411657

Oslo sentrum er stadig under endring/utvikling, bygg settes opp, rehabiliteres og rives ned. Vi anbefaler derfor alle budgivere å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser.

Byggesaker i området:
Stockfleths gate 60 C - Innsetting av større takvinduer - H0501. Saksnr. 202111813 - Tillatelse gitt

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/221/231:
18.11.1996 - Dokumentnr: 65688 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:97
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:99
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:1
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:2
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:3
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:4
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:5
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:6
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:7
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:100 Snr:8
Med flere bestemmelser
Kan bare slettes av Oslo kommune ved direktør for etat og eiendom og utbygging.
03.05.1898 - Dokumentnr: 900203 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:221 Bnr:56

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Verneklasse/SEFRAK

Eiendommen er oppført på Byantikvarens "gule liste" / kommunalt listeført og verneverdig. Dette innbeærer at Byantikvaren gir en rådgivende uttalelse for byggesaker som berører eiendommen, hovedsakelig for endringer av fasade og tak.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Megler gjøre oppmerksom på at styret har diskutert at bodene kan bli omdisponert (gjelder trappeboden), noe som kan innebære at denne leiligheten må bytte til en større/mindre/annen bod. Dette er ikke besluttet formelt, men kjøper må akseptere at dette kan bli en realitet. Følgende stod i tidligere annonse, men selger har ikke hørt noe om dette så lenge de har bodd her.

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av

fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en

som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon:
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

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

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon:
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra budaksept.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.

Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3.

Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

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

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

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Fast provisjon: kr. 60 000,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 10 000,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til forretningsfører, kostpris kr. 6 570,-
Informasjon forretningsfører ca. - Pris varierer kr. 4 038,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-

Samlet skal selger betale kr. 137 398,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand, har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. november 2025

Ansvarlig megler

Vilde Nadden, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 93855940

Meglerforetaket

Nordvik Torshov
Vogts gate 47
0477 OSLO
Juridisk navn: Sagene Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 927685000

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Stockfleths gate 60A

Stockfleths gate 60A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 228 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.) 450 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.) 517 elever, 27 klasser	12 min 1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.) 295 elever, 24 klasser	13 min 1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.) 104 elever, 8 klasser	9 min 0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.) 510 elever, 35 klasser	9 min 0.8 km
Foss videregående skole 600 elever, 20 klasser	18 min 1.6 km
Nydalen videregående skole 960 elever	23 min 1.9 km

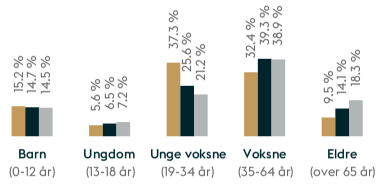
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate Linje FB1, 20, 37, 54	0 min 0 km
Torshov i Vogts gate Linje 11, 12, 18	12 min 1 km
Nydalen Linje 4, 5	22 min 1.7 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	5 min 2.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	10 min 3.4 km

Barnehager

Dronning Louises barnehage (0-... 30 barn	2 min 0.1 km
Pontoppidans barnehage (1-5 år... 35 barn	2 min 0.2 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å... 65 barn	4 min 0.4 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Sagene kirke/Sagene ring	3 089	1 756
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Naboskapet
Høflige 65/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vøyenvollen balløkke	5 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	9 min

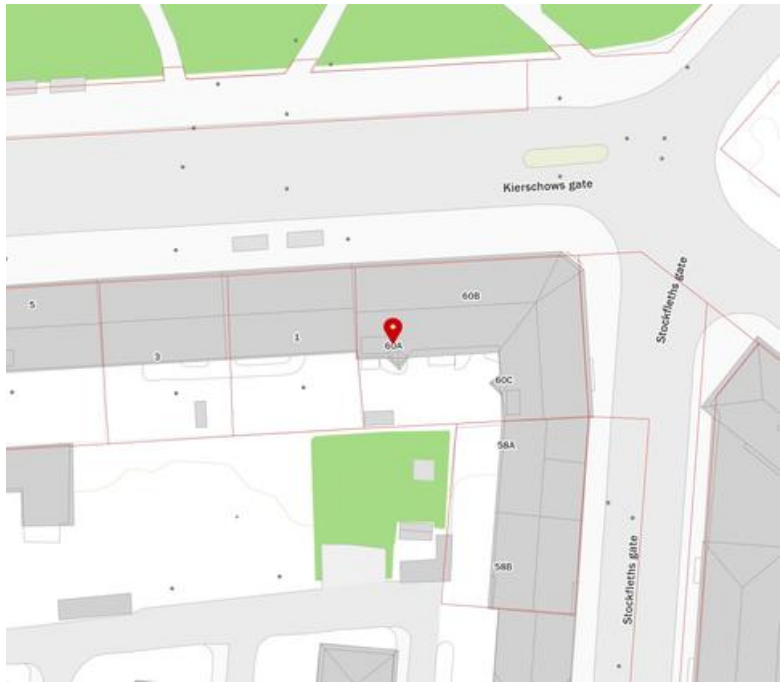
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Polig og trygt»

Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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 2025

Sjekk gyldighet på rapport

TILSTANDSRAPPORT

Boligtype

Leilighet

Adresse

Stockfleths gate 60 A

0461 OSLO

301/221/0/231/1/0

Rapportdato

31.10.2025

TG 0	0
TG 1	8
TG 2	4
TG 3	0
TG IU	2

Befaring utført den 27.10.2025 av:



Morten Johan Landmark
Nortakst as

Grindåkervegen
110
1929 Auli

+4794816471
morten@nortakst.no

Nortakst as ble stiftet i 2002 etter overgang fra Da. Morten J Landmark er utdannet bygningstekniker og tømrermester, tok takstmannskolen i 1997, og har arbeidet som takstmann på heltid innen verdi, lån,skade,skjønn og reklamasjon siden 1998.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Om rapporten

Rapporten følger den nye forskriften i avhendingsloven som ble gjeldene fra og med 01.01.2022.

Rapporten er basert på NS3600 : 2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig. Det er grundig beskrevet hva takstmannen kontrollerer, og det som ikke er nevnt i teksten for gjeldende bygningsdel er ikke kontrollert med mindre det er tegn som indikerer en grundigere undersøkelse.

Takstrapporten er spesifikk for sertifiserte takstmenn.

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapportens varighet er 1 år, og etter den tid bør takstmannen kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Rapporten vil kun inneholde de bygningsdelene som hver enkelt takstmann har vurdert som vesentlig informasjon for det spesifikke oppdraget slik at forbrukere får et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp.

Det er den enkeltes takstmann som er ansvarlig for at alle nødvendige bygningsdelene er tatt med i rapporten.

Takstmannens integritet

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet.

Levetidsbetraktninger

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk, 2007.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk. Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn. Alderen er kun en del av tilstandsgraden (TG) sammen med funksjonaliteten.

Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge av tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø (bruk og ytre påkjenninger), forventet framtidig slitasje og konsekvens ved brudd.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Tilstandsgradene

TG 0

Ingen avvik

Det er ingen merknader (feilfritt). Dokumentasjon for fagmessig utførelse inklusive materialbruk og løsninger, der dette er pålagt eller anses nødvendig, er lagt fram.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

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

- Bygningsdelen har en feil utførelse, en skade (eller symptomer på skade), sterk slitasje; eller nedsatt funksjon, og det er behov for tiltak; eller
- det er kort gjenværende brukstid; eller
- bygningsdelen er skjult og kan ha en feil/skade eller være utgått på dato. Det kan være behov for tiltak; eller
- det er grunn til overvåking av denne bygningsdelen for å sikre mot større skade og følgeskader; eller
- særlig fuktutsatt konstruksjon hvor dokumentasjon på riktig utførelse ikke foreligger eller at det er en særlig fuktutsatt konstruksjon uten inspeksjonsmulighet.

TG 3

Store eller alvorlige avvik

- Total funksjonssvikt. Bygningsdelen fyller ikke lengre formålet; eller
- det er fare for liv og helse; eller
- det er et akutt behov for tiltak (strakstiltak); eller
- det er avvik fra lover og forskrifter som gjelder den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.

TG IU

Ikke undersøkt

- TGIU skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller
- bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

Eiers plikter i forkant av tilstandsanalysen:

Forut for tilstandsanalysen skal det foreligge en egenerklæring fra eier. Eier skal fremskaffe relevant dokumentasjon for boligen. Dette gjelder for eksempel kvitteringer, samsvarserklæringer, kontrollseddel fra brann/ feiervesenet etc.

Eier skal legge forholdene til rette for inspeksjon, inkludert å gi adgang til bygningsdeler og rom.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Nivå av analysen

- Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, nødvendige målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer.
- Det kan utføres inngrep i form av hulltaking i vegg eller etasjeskiller ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. (Ref. Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
- Alle bygningsdeler som nevnt i rapporten vil bli undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter og hvor det kan oppstå konflikter i etterkant.
- I en tilstandsanalyse av f.eks leiligheter (andel, selveier og aksje) er enkelte bygningsdeler ikke inkludert, hvis de ikke er relevante for den aktuelle boligen.
- Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold

Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler. For boliger er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

For alle TG 3 og TGIU anbefales det tiltak i form av ytterligere undersøkelser for å avdekke årsak og skadeomfang som grunnlag for et mer detaljert kostnadsoverslag.

Forutsetninger

- På bakgrunn av dagens strenge krav til fallsikring vil tak og taktekking normalt besiktiges fra bakkenivå og eventuelt stige der dette er forsvarlig etablert. Svill og innvendige konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.
- Svill, bindingsverk og lukkede konstruksjoner vil ikke bli kontrollert med mindre dette anses som en ytterst nødvendighet og der dette er tilgjengelig.Yttervegger, gulv på grunn, etasjeskillere og himling vil normalt ikke bli kontrollert med rettningsmålere for og finne eventuelle skjevheter, med mindre dette er opplyst i rapporten.
- Det gjøres oppmerksomt på at møbler og inventar over 25kg ikke blir flyttet på under befaringen.
- Boligen er ikke isolasjonsvurdert da dette krever avansert teknologi.

Formål

Formålet med rapporten er å bidra til en enhetlig analyse og best mulig informasjon om boligen, som igjen vil føre til redusert konfliktnivå ved omsetning. Datagrunnlaget som kom frem ved tilstandsanalysen, kan også brukes til utarbeidelse av vedlikeholdsplaner og ved utleie.

For å unngå ulik tolkning av begreper som oppussing, vedlikehold, modernisering, rehabilitering med videre er det i rapporten konsekvent brukt begrepet tiltak. Tiltak er arbeider som skal til for å lukke et avvik. Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstmannen har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke takstmannens ansvar. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert. Produktnavn nevnes ikke.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Struktur og referansenivå

Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), NS 3424:2012 (Tilstandsanalyse av byggverk) og veiledningene til disse. Referansenivået som brukes i rapporten er forhåndsdefinerte krav til tilstand som tilsvarer tilstandsgrad 0 (TG0).

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler. Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må leser av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

NS 3424 (Tilstandsanalyse av byggverk) har undersøkelsesnivåer fra 1 til 3. Tilstandsrapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, som er laveste nivå. Dette betyr at tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger og bruk av instrumenter og registreringer. Tilstandsanalysen omfatter ikke destruktive inngrep. Det kan utføres inngrep i vegg ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke om alvorlige avvik, samt at selger/ hjemmelshaver godkjenner inngrepet.

Tilleggsundersøkelser

Piper og ildsteder:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter som for eksempel det lokale brann og feiervesenet.

Elektrisk anlegg og brannforebyggende tiltak:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. Takstmannen anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

Øvrig info

Svill og innvendige konstruksjoner kontrolleres normalt ikke.

Yttervegger kontrolleres normalt ikke med rettningsmålere med mindre det er mistanke om skjevheter/setningsskader.

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig.

Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

Alle bygningsdeler er under vedvarende aldring og forventet levealder er oppgitt under levetidsbetraktninger. I mange tilfeller kan levetid i praksis være både kortere og lengre. Graden TG2 er i enkelte tilfeller benyttet på forhold og bygningsdeler som ikke har synlig svekkelse, men der normal levetid er marginal eller har usikker restlevetid.

Boligens tilstandsgrader er satt ut ifra tilstanden på befaringsdagen. Det gjøres oppmerksomt på at enkelte elementer kan svikte eller forverres med tiden etter befaringsdato.

Om boligen

Adresse: Stockfleths gate 60 A , 0461, OSLO

Matrikkel: 301/221/0/231/1/0

Boligtype: Leilighet

Byggeår: 1899

Tomt: 557.70 m^2

Hjemmelshaver(e): Stockflethsgate 60 Bl, Mari Ranheim 4/5, Patric Clemens Randem 1/5

Rekvirent: Hjemmelshaver

Tilstede på befaring: Familie til hjemmelshaver

Byggemetode: Klassisk bygård i Oslo fra slutten av 1800-tallet (ca. 1870–1899) med bakgård. Bærekonstruksjon: Murverk av teglstein i yttervegger og bærevegger. Veggene var massive (ofte 1,5 stein tykkelse, altså ca. 35–45 cm). Skillevegger mellom leiligheter kunne være av tegl, men mange innvendige vegger var lettere bindingsverk med puss. Etasjeskiller: Trebjelkelag var den vanligste løsningen. Bjelkene lå innfelt i murverket, og over dem ble det lagt gulvbord og underlag for pussede himlinger. For å hindre lyd og brann spredning ble det gjerne fylt inn med leire eller grus mellom bjelkene ("stubbloftfyll"). Fasader: Fasader pusset og malt Tak: Saltak ukjent type tekking

Hvordan er boligen tilknyttet vann: Kommunalt

Hvordan er boligen tilknyttet avløp: Kommunalt

Adkomst: Offentlig

Overordnet faglig vurdering:

Leiligheten fremstår i normalt god stand og uten noen vesentlige avvik utover normal bruksslitasje. Man skal være klar over at forskriftskravene til boliger er vesentlig endret etter bygge år. Dette gjelder blant annet energibruk, isolering, ventilasjon og våtrom. Det er ikke registrert noen bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten. Kjeller rom felles rom trappegang fasader mm er ikke omhandlet i denne rapporten da det normalt er borettslagets ansvar med vedlikehold

Hindringer på befaringsdagen

Ingen hindringer på befaringsdagen.

Vesentlige endringer/oppgraderinger etter byggeår:

Leiligheten har flere tydelige oppgraderinger siden byggeår. Når de enkeltes elementer utover hva som er opplyst i egenerklæring er utført er uvisst av selger og takstmann.

Øvrig informasjon om oppdraget

Takkonstruksjon, taktekking, nedløp/renner, utvendig fasade og vinduer er ikke vurdert i denne rapporten da disse bygningsdelene vedlikeholdes av borettslaget.

Areal/oppmåling

Arealmålingene i denne rapporten skal måles etter nåværende standard NS 3940 : 2023, men også måles og beskrives etter tidligere standard, NS 3940 : 2012. Dette er i henhold til forskriften Tryggere Bolighandel som ble gjeldende fra og med 01.01.2022.

Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert. Større arealer enn nødvendige åpninger for trapp, heissjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdige.

Noen rom kan ha skråhimling mot yttervegger. Dette er avgjørende for hvor mange m2 som blir godkjent som måleverdig. Takhøyden i rommet må være minst 1,9 meter og bredden minst 60 cm. For deler av rommet med skråtak skal likevel arealet inntil 60 cm utenfor høyden på 1,9 meter tas med i målingen, dvs omliggende areal der høyden er lavere enn 1,9 meter.

Internt bruksareal (BRA-i): Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter. Alle selvstendige boenheter kategoriseres som BRA-i. Eksternt bruksareal (BRA-e): Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse. Innglasset balkong mv (BRA-b): Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I BRA-b inngår også innglasset veranda eller altan. Veggarealetmellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal til innglasset balkong. Åpent areal (ikke bruksareal): Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I åpent areal inngår også åpen veranda eller altan. Arealet måles til innside av rekkverk, brystning, parapet, skillevegg eller lignende avgrensning av arealet, eller som fotavtrykket der det ikke er ytre begrensinger som rekkverk ol.

Leilighet H 201

BRA-i	BRA-e	BRA-b	Åpent areal (TBA)
69 m^2	12 m^2	0 m^2	10 m^2
Beskrivelse av BRA-i	**Beskrivelse av BRA-e**	**Beskrivelse av BRA-b**	**Beskrivelse av åpent areal**
2 soverom, bad, entre, kjøkken, stue	Bod på loft, kjeller og i gang		2 balkonger

BOLIGENS TOTALE BRA (BRA-i,BRA-e,BRA-b)

BRA
81 m^2

Merknader om areal: Boligen er målt opp etter ny standard NS3940:2023. Bodarealer som er oppført som BRA-e i rapporten er målt opp og medregnet i boligens totale BRA, men det er ikke gitt informasjon til undertegnede om boden er tinglyst på eier. Det oppfordres evt kjøpere og sjekke ut dette.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Oppsummert

Alle bygningsdeler med TG 2, TG 3 eller TG IU er oppsummert her. Dette gir et bedre bilde til leser av rapporten på hva man burde være ekstra obs på eller hvilke større mangler boligen har. Detaljert informasjon om eventuelle mangler vil du finne under de respektive bygningsdelene i rapporten.

4 Bygningsdeler med TG 2 — TG 2

Balkong / terrasse: Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder. Åpninger større enn 10 cm er ikke i samsvar med gjeldende krav om at rekkverk skal hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom eller klatre opp. Klatrevennlig utforming og store åpninger kan utgjøre en risiko for små barn, da de kan komme seg gjennom eller over rekkverket. Det er ikke registrert svekkelser i selve konstruksjonen, men utformingen gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens forskriftsnivå.

Våtrom - Totalvurdering av overflater: Noe skader på fliser ble avdekket på befaringsdagen. Tg 2 settes pga alder

Våtrom - Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk: TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Himling og yttervegg i stue: Den origínale himlingen med listverk og stukkatur er beholdt . Her er det synlige sprekker i himling og listverk. En evt utbedring og overflatebehandling bør utføres i samråd med fagfolk med kompetanse innen restaurering av slike type himlinger . Synlige nedbøyninger er forventbart. På yttervegg i stue er det observert synlige mørke prikker i overflaten av malingen. Prikkene sammenfaller med plasseringen av spikerhoder som fester veggplatene til underlaget. Fenomenet tyder på gjennomslag fra spikerne. Årsaken kan være kuldebroer og kondensdannelse på spikerhodene som følge av temperaturforskjeller mellom ute- og inneluft, eventuelt kombinert med utilstrekkelig isolasjon eller svakheter i dampsperren. Andre mulige årsaker er rustdannelse på spikerhodene eller gjennomslag fra underliggende materiale dersom det er brukt spiker uten tilstrekkelig overflatebehandling. Det er ikke indikasjoner på omfattende fuktskader. Forholdet vurderes som kosmetisk . Ved eventuell utbedring anbefales: - kontroll av isolasjon og dampsperre -bruk av rustfrie eller galvaniserte festemidler -overflatebehandling med sperregrunning før ny maling

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

0 Bygningsdeler med TG 3 — TG 3

2 Bygningsdeler med TG IU — TG IU

Radonsikring:

Våtrom - Totalvurdering av fuktsøk:

1 Dokumentasjon

Er det fremlagt dokumentasjon på utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste 5 årene?

Kommentar:
Det meste av arbeidet er utført av autoriserte firmaer , på arbeid over 5 år er normal garantitid utløpt.
Se beskrivelse i eiers egenerklæringsskjema

Er selgers egenerklæring kontrollert?
Ja

Kommentar:
Selgers egenerklæring er lest gjennom av undertegnede takstmann. Ingen bemerkninger utover hva som er notert i rapporten.

Når ble egenerklæringen signert?
27.10.2025

2 Lovlighet

Er dagens bruk av boligen i samsvar med byggegodkjente tegninger?
Etter tilgjengelig dokumentasjon og befaring fremstår bruken i dag som bolig. Det er ikke registrert opplysninger som tilsier at dagens bruk avviker fra byggets opprinnelige funksjon, men dette kan ikke bekreftes uten godkjente tegninger.

Er det fremlagt ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?
Nei

Kommentar:
På bakgrunn av boligens alder eksisterer det ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse. Boliger oppført før 1965 har normalt ikke krav til ferdig attest.

Er det avvik i forhold til rømningsvei, brannceller, dagslysflate, takhøyde eller andre forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet?
Nei

3 Radonsikring TG IU

Er det fremlagt dokumentasjon av radonmålinger i boligen?
Nei

Kommentar:
Det er ikke innhentet prøver på radonmåling i boligen. Det er på generelt grunnlag anbefalt radonmåling i alle boliger.
Risikoen for høye radonnivåer i en leilighet i 2 etasje er svært lav. Radon siver vanligvis opp fra bakken. Leiligheter som ikke har direkte kontakt med grunnen, er derfor godt beskyttet

Totalvurdering av radon

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

4 Vinduer / dører TG 1

Her vurderes vinduer og ytterdører med hensyn til skader, lukkemekanismer, punkteringer og utvendige beslag. Kontrollere vinduenes og dørenes plassering i veggen, og vurdere om detaljene er egnet til å sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen. Innvendige dører blir visuelt kontrollert og enkelt funksjonstestet. Det foretas stikkprøving av åpne/lukkemekanismer for tilfeldig valgte vinduer. Det presiseres at det ikke nødvendigvis er alle vinduer og dører på en bolig som er tilgjengelig for kontroll. Vinduer og dører vurderes også ut i fra alder.

Generell beskrivelse av vinduer
Isolerglass vinduer fra 1997,

Generell beskrivelse av dører
Eldre ytterdør
Innvendige dører av heltre. Dobbel dør i glass fra entre til stue, Isolerte balkongdører med glassfelt

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelige byggeår?
Ja

Kommentar:
Vinduet og dører er skiftet

Ble det registrert punkterte glass?
Nei

Totalvurdering av vinduer / dører

Kommentar:
Det ble ikke registrert noen skader eller behov for tiltak. Kun normale bruksmessige slitasjer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normal tid før utskifting av trevindu er 20-60 år.

Bilde

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

5 Balkong / terrasse

TG 2

Her vurderes om det er sprekker og råte. Rekkverk vurderes i forhold til høyder og barnesikring. Fallforhold og eventuell tekking vurderes ikke med mindre tekkingen er fritt eksponert. Rekkverkshøyde og åpninger undersøkes mot gjeldende byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet (Referansenivå TEK 17, 1,0 m).

Type:
Etablert balkong

Er det synlige tegn til feilkonstruksjon?
Nei

Er det etablert rekkverk?
Ja

Er rekkverkshøyden forskriftsmessig?
Nei

Kommentar:
Rekkverk har målt høyde 0,85 m over gulv. Gjeldende krav er minimum 1,0 m.
Tilstandsgrad: TG 2 – Høyden avviker fra dagens krav, men tilfredsstiller eldre forskrifter. Anbefales forhøyet ved rehabilitering.
Åpninger over 10 cm i smijerns gitteret

Er balkongen/terrassen/plattinger tekket?
Nei

Totalvurdering av balkong / terrasse

Kommentar:
Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.
Åpninger større enn 10 cm er ikke i samsvar med gjeldende krav om at rekkverk skal hindre at personer, spesielt barn, kan falle gjennom eller klatre opp. Klatrevennlig utforming og store åpninger kan utgjøre en risiko for små barn, da de kan komme seg gjennom eller over rekkverket.

Det er ikke registrert svekkelser i selve konstruksjonen, men utformingen gir redusert personsikkerhet sammenlignet med dagens forskriftsnivå.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Ja

Kommentar:
Det anbefales tiltak for å redusere åpninger til maks 10 cm og fjerne klatrevennlige elementer, for eksempel ved å montere glass/plexiglass eller annen fysisk barriere på innsiden som oppfyller gjeldende krav.

Levetid:

STOCKFLETHSGATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

6 Våtrom

Beskrivelse av våtrommets overflater
Flis på gulv og vegg, malt slett himling. Spalte panel og malte plater.

Er det utført arbeider på våtrom etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Våtrommets alder er ukjent.

Har selger dokumentasjon på arbeidet som er utført?
Nei

Overflater

Her vurderes overflater og eventuelle riss, sprekker i fuger, bom i fliser, samt spor etter zoologiske eller biologiske skadegjørere. På våtrom med vinylbelegg e.l på gulv, vurderes skader,riss,slitasje og alder.

Er det skader eller andre avvik på overflater?
Ja

Kommentar:
Enkelte knuste fliser på gulv.

Bilde

Er det fall til sluk?
Ja

Kommentar:
Det er utført med laser en kontroll av våtrommets fall mot sluk. Det er målt fra topp overflate ved dørterskel til topp overflate ved sluk. Det er registrert bra med fall.

Totalvurdering av overflater

TG 2

Kommentar:
Noe skader på fliser ble avdekket på befaringsdagen. Tg 2 settes pga alder

Levetid:

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på mur/ betong 20-40 år.

Antatt normal levetid for fliser m/tettesjikt på lettvegger 10-20 år.

STOCKFLETHSGATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Membran, tettesjikt og sluk

Membran og tettesjikt vurderes ved å åpne slukrist, eventuelt ut i fra andre steder man kan komme til membranen uten å gjøre fysiske inngrep. Alder på membran vurderes i forbindelse med tilstandsgrad. På generelt grunnlag informeres det om at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Det forutsettes/forventes at bruk av tett eventuell membran er benyttet som fuktsikring bak og under flis. I tillegg undersøkes om det er tilstrekkelig fall til sluk. Anbefalt fall på badegulv er 1:100 og 1:50 lokalt i dusjsone.

Er sluk tilgjengelig for inspeksjon?
Ja

Kommentar:
Sluk montert på gulv foran badekar

Er det synlig mansjett/ våtrombelegg under klemring i sluk?
Nei

Kommentar:
Det er besiktiget i sluk på badet uten og se noen klare tegn til bruk av membran eller mansjett. Dette kan være at membranen kan være tørket ut, eller at mureren har skjært av mansjett og membran helt inntil klemring så det ikke synes. Men etter fuktsøk og en visuell besiktelse er det ingenting som indikerer at det ikke foreligger membran og mansjett.

Bilde



Totalvurdering av membran, tettesjikt og sluk

TG 2

Kommentar:
TG 2 er gitt på bakgrunn av alder på fuktsikringen.

Levetid:

Antatt normal levetid for plastsluk 30-50 år.

Sanitært utstyr og ventilasjon

Her vurderes rør med vannstand i sluk ved tapping av tilknyttet utstyr. Avrenning vurderes ved åpen vannkran i servant/dusj. For skjulte anlegg uten dokumentasjon på utførelse vurderes kvalitet og alder. Sanitær vurderes ut fra riss, sprekker, svelling, skjolder og merker etter avdrypp.

Tilstand på sanitært utstyr (skader, vanntrykk, avrenning)
Vannrør av kobber, plastavløp. Ingen avvik med vanntrykk eller avrenning i servant eller dusjsone.
Innredning fremstår i god stand og uten vesentlige avvik utover normal bruksslitasje.

Er det etablert avtrekk og lufttilførsel?
Ja

Kommentar:
Det er etablert mekanisk avtrekk via bryter.
Ventilasjonsspalte dør/terskel er ikke etablert. Fører til redusert avtrekkseffekt når døren er lukket. Forholdet kan føre til økt fuktpåkjenning i våtrommet.

Sanitærutstyr:
Badekar, Vegghengt toalett, Opplegg for vaskemaskin (Kran og avløp), Innredning med servant

Totalvurdering av sanitært utstyr og ventilasjon

TG 1

Kommentar:
Normalt vanntrykk og avløp fra vask og i dusj. Det anbefales jevnlig rensing av vannlås for og unngå tetting. Ventilasjonsspalte dør/terskel anbefales etablert. (terskel kan skiftes eller dørbladet kan kappes i bunn)

Levetid:

Antatt levetid for utskifting av klosett og servanter er mellom 20 og 50 år.

Er det utført fuktmåling / hulltaking og/eller er innvendige konstruksjon inspisert?
Nei

Kommentar:
Hulltaking er ikke foretatt da tilstøtende konstruksjon til våtsonen ikke er tilgjengelig.

Fuktsøk

Her vurderes fukt. Fuktmåling utføres ved å kontrollere fra tilstøtende rom og underliggende himling hvis dette er mulig. Fuktsøk utføres normalt ikke inne på våtrom med flisbelagte overflater, men i tilstøtende konstruksjon. Visuell kontroll av overflatene utføres for å se etter tegn til svikt/fuktskader.

Totalvurdering av fuktsøk

TG IU

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

7 Piper / ildsteder TG 1

Her undersøkes synlige skader på pipe. Kontroll av avstand og tilgjengelighetskrav for skorstein, samt feieluke. Tetthet og funksjon kontrolleres ikke. Skorsteiner over tak skal inspiseres når den bygningssakkyndige mener det er sikkerhetsmessig forsvarlig. Se etter avskalling, vurdere fuger og beslag, stabilitet og om høyden er forskriftsmessig. Hvis skorsteinen må inspiseres fra takfot, luke eller bakkeplan, gjøres det en skjønnsmessig vurdering av forholdene.

Type pipe:
Tegl

Er det fremlagt rapport fra brann/feiervesen?
Nei

Er det påvist avvik som ikke er lukket/utbedret?
Nei

Totalvurdering av piper/ildsteder

Kommentar:
Ildsted ble ikke funksjonstestet.
Visuell kontroll viser ingen sprekker eller tegn til skader i pipemur.

Levetid:
Gjennomsnittlig levealder for piper 20-60 år.

Bilde

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

8 Etasjeskiller/gulv på grunn TG 1

Etasjeskiller kontrolleres i forhold til nedbøyning, synlige svaier eller svanker. Bruk av krysslaser eller rettholt blir ikke benyttet med mindre dette er beskrevet.

Type:
Tre/bjelkelag

Er det observert eller målt skjevheter, svanker eller svikt?
Nei

Kommentar:
Det ble ikke foretatt nivellering av denne for å finne eventuelle retnings og/eller overflateavvik. Ved visuell observasjon er gulv vurdert til ikke å ha avvik utover akseptable toleranser. Alder og byggemetoder tatt i betrakning

Totalvurdering av etasjeskille

Kommentar:
Etasjeskiller er trebjelkelag.
TG 1:Det er kun observert mindre avvik, normal slitasje, strakstiltak anses ikke som nødvendig.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:
Normalt intervall for utbedring/reparasjoner av etasjeskiller i trebjelkelag 40 - 80 år.

9 Andre rom / bygningsdeler TG 1

Totalvurdering

Kommentar:
Øvrige rom som stue, gang og soverom er besiktiget uten vesentlige avvik av det man kan forvente av alder og normal bruksslitasje.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

10 Himling og yttervegg i stue — TG 2

Totalvurdering

Kommentar:
Den orginale himlingen med listverk og stukkatur er beholdt . Her er det synlige sprekker i himling og listverk. En evt utbedring og overflatebehandling bør utføres i samråd med fagfolk med kompetanse innen restaurering av slike type himlinger .
Synlige nedbøyninger er forventbart.
På yttervegg i stue er det observert synlige mørke prikker i overflaten av malingen. Prikkene sammenfaller med plasseringen av spikerhoder som fester veggplatene til underlaget. Fenomenet tyder på gjennomslag fra spikerne.

Årsaken kan være kuldebroer og kondensdannelse på spikerhodene som følge av temperaturforskjeller mellom ute- og inneluft, eventuelt kombinert med utilstrekkelig isolasjon eller svakheter i dampsperren. Andre mulige årsaker er rustdannelse på spikerhodene eller gjennomslag fra underliggende materiale dersom det er brukt spiker uten tilstrekkelig overflatebehandling.

Det er ikke indikasjoner på omfattende fuktskader. Forholdet vurderes som kosmetisk .
Ved eventuell utbedring anbefales:
-kontroll av isolasjon og dampsperre
-bruk av rustfrie eller galvaniserte festemidler
-overflatebehandling med sperregrunning før ny maling

Bilde



Sprekk dannelser i himling



Mørke flekker på yttervegg

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

11 Kjøkken — TG 1

Her vurderes om det er støvkondens, heksesot og svertesopp. Det vurderes også om det er knirk, fuktskjolder og fuktskader, spesielt under og rundt oppvaskmaskin, varmtvannsbereder og kjøleskap. Forøvrig vurderes, vanntrykk, avløp og røropplegg. Kjøkkeninnredningen vurderes med hensyn til riss, sprekker og alder.

Er det symptom på fuktskader i området rundt vask, kjøleskap eller oppvaskmaskin?
Nei

Fungerer avtrekk over stekesone?
Ja

Kommentar:
Det er etablert avtrekk med kullfilter.

Generell beskrivelse av innredning
Folierte skrog med slette fronter og laminert benkeplate, belagt med mikrosement
Glassplate på vegg over benkeplate.

Integrerte hvitevarer:
Platetopp, Stekeovn, Kombiskap, Oppvaskmaskin

Er det etablert komfyrvakt / automatisk vannstopper?
Ja

Kommentar:
Det er montert vannstopper.

Totalvurdering av kjøkken

Kommentar:
Ved stikkprøvekontroll med fuktindikator på erfaringsmessig utsatte steder ble det ikke registrert negative fuktindikasjoner. Kjøkkenet vurderes å være noe slitt, men generelt i tilfredsstillende stand.

Levetid:

- Forventet levetid på oppvaskmaskin er 10-15 år.
- Normal levetid på kjøkkeninnredning 20-60 år.

Bilde

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

12 VVS — TG 1

Her vurderes ventilasjon ut ifra om det er avtrekk over tak eller via balansert luftbehandlingsaggregat, samt overstrømningsmulighet (tilluft) fra tilstøtende rom. Hvor er ventilasjonsaggregat eventuelt installert. Generell ventilering av oppholdsrom, våtrom og kjøkken. Ved synlige og tilgjengelige rør, sjekk materiale og sammenkoplingspunkter. Sjekk kondensisolasjon og termisk isolasjon. Lokalisering og sjekking av stoppekran. Stakeluker og lufting skal lokaliseres og undersøkes. Avløpskapasiteten skal undersøkes. Lukt fra avløpssystemet skal vurderes. Ved rør i rør, sjekk samleskap for tilgjengelighet, avløp til rom med sluk og foringsrør. Om materiale og type er kjent; vurder sammen med alder. For skjulte anlegg uten dokumentasjon vurderes kvalitet og alder. Det kontrolleres også hvordan boligen er oppvarmet.

Er det utført arbeider på vann eller avløpsledninger etter byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er ikke kjent når oppgraderinger er foretatt

Er vanntrykk tilfredsstillende ved prøving av to tappesteder samtidig?
Ja

Hvordan type oppvarming har boligen?
Elektrisk via panelovner/ varmekabler
Vedovn

Ventilasjon:
Naturlig ventilasjon

Gjennomstrømning av tilluft
Ja

Er varmtvannsberederen kontrollert?
Nei

Totalvurdering av VVS

Kommentar:
Ingen skader eller lekkasjer avdekket på synlige rørføringer.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Levetid:

- Forventet levetid på varmtvannsbereder er 25 år.
- Forventet levetid på rørinstallasjon er 30-50 år.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

13 Elektrisk anlegg og samsvarserklæringer — TG 1

Hvis det er mer enn fem år siden boligen sist hadde tilsyn, skal den bygningssakkyndige foreta en forenklet vurdering av det elektriske anlegget. Det kontrolleres etter tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr. Sjekke at kabler er tilstrekkelig festet, samt kontrollere kabelinnføringer og hull i inntak og om sikringsskap er tett så langt dette er mulig uten å fjerne kapslinger.

Type sikringer:
Automatsikring

Hvor er sikringsskapet lokalisert?
Sikringsskapet er plassert i felles trappegang utenfor ytterdør.

Er det gjort arbeid på boligen etter originalt byggeår?
Ja

Kommentar:
Det er tydelige oppgraderinger siden byggeår med tanke på materialvalg. Det er ukjent for takstmann når dette evt er oppgradert.

Foreligger det samsvarserklæring?
Ja

Kommentar:
Samsvarserklæringer for utført arbeid de 5 siste årene ligger i leilighetens boligmappe

Er det kursfortegnelse i skapet?
Ja

Ble det funnet synlige avvik?
Nei

Spørsmål til selger: Løses sikringene ofte ut?
Nei

Spørsmål til selger: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?
Nei

Hvordan er bereder tilkoblet strøm?
ukjent antatt stikkkontakt

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales?
Nei

Totalvurdering av elektrisk anlegg

Kommentar:
TG 1:Tilstandsvurdering er basert på alder, enkle observasjoner, og opplysninger fra eier da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

STOCKFLETHS GATE 60 A - 301/221/0/231/1/0

Signing Information

Side 1/1

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ranheim, Mari	9578-5999-4-4196455	2025-10-29 08:37:31
Randem, Patrick Clemens	9578-5998-4-3573447	2025-10-29 08:36:58

SIGNICAT This document is electronically sealed and contains electronic signatures

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Utfylt dato
27. okt. 2025

Oppdragsnummer
29-0317/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stockfleths gate 60A, 0461 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Mari Ranheim, Patrick Randem

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
15. juli 2022

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 84486546
Forsikret i: Gjensidige Forsikring

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Nåverende eier har ikke utført noe arbeid. Forrige eier opplyser; Elektrisk arbeid utført av Spoton AS, automatisk vifte innstallert i oktober 2021. Badet er oppgrader i tidsperioden 2020-2022. Arbeid utført av eier: eikespiler montert i 2020, ny dør til skjult skap samt vannfordelerskap og vannstopper ble også kledd med spiler. Våtrsom maling på alle malte vegger og tak. Tre fliser skiftet ut (ikke i våtsone) samt ny fugemasse mellom fliser. Kobler til ny kombimaskin. Skiftet ny taklampe.

1.1 Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Nei

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Oppgradert tak i regi av sameiet i 2022. Av faglært.

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Tidligere eier opplyser: Nytt elektrisk anlegg i store deler av leiligheten (Iver Elektro AS samt Spoton AS). Samt skiftet ut en del kurser i sikringsskap, gang elektrisk arbeid utført av Iver Elektro AS. Gang; Nytt elektrisk anlegg, ny taklampe med dimmer. Bad; elektrisk arbeid utført av Spoton AS, automaitisk avtrekk i 2022. Stue; Nye stikkontakter, samt trekking av elektrisk anlegg, Iver Elektro AS 2018. Ny to-fas bryter til taklampe installert av Spoton AS i 2022. Hovedsoverom; Stikkontakter og taklampe installert av Iver Elektro AS. Kjøkken; Nytt elektrisk anlegg samt belysning og ventilator installert av Iver Elektro AS. Soverom 2: Elektrisk anlegg, lys, samt stikkontakter installert av Iver Elektro AS.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Nei

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Installert waterguard til oppvaskmaskin på kjøkken, under vask. Gjennomført av Kristian Ranheim, Østlandske VVS. August 2025.

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Ja, faglært

Var tiltaket søknadspliktig?

Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Det er to leiligheter i loftetasje. Enhetene er tinglyst, og antar derfor at dette også er byggemeldt.

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

Ja, både faglært og ufaglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Arbeid utført av tidligere eier; Alt tømrerarbeid i leiligheten. Gang oppusset i 2018. Utført av eier; mikrosement på gulv, plassbygget garderobe, nytt tak, alle overflater malt. Stue: oppusset i 2018-2022, arbeid utført av tidligere eier; Nedsenket tak ble fjernet. Vegg mot pipe som ikke er i bruk ble fjernet. Nytt gulv, gulvspon lagt for å ta bort ujevnheter, deretter 1-stavs eikeparkett. Dør mot soverom skiftet retning. Noen vegger gipset. Vegger og tak malt. Fjernet stående panel ved siden av peis samt ny murpuss på tegl, for å ivareta avstand til brenbart materiale. Nordpeis innstallert ny peis 2018. Hovedsoverom: Oppusset i 2018. Gulv lektet med 2*2 lekter og gulvspon for å få samme høyde som i stue. Uisolert lettvegg mot walk-in garderobe satt opp. Gips på vegger og tak. Ny plassbygd garderobe montert. Stikk kontakter og takpunkt innstalert av Iver Elektro AS. Kjøkken; Oppgradert i 2018. Flytestøp på eksisterende fliser og synlige deler av gulv., deretter mikrosement. Vegg mot gjesterom er flyttet ca 60cm ut i kjøkken. Deler av opprinnelig kjøkken ble bevart, deriplant vask, kjøleskap, ovn samt en del kjøkkenmoduler. Ventilator fra Falmec. Bruk av eksisterende benkeplater samt sponskiver ble benyttet for å lage ny benkeplate i mikrosement. Nytt kjøkkenarnmatur i 2022. Siemens gasstopp innstallert av Alfa Olis Gass & VVS AS. Gjesterom: Oppusset i 2018. Deler av gulv hevet for å gå samme høyde som resten av leiligheten. Innebygd seng samt oppbevaring montert. Plassbygget skrivepult. Balkong mot bakgård: Oppusset i 2018-2019. Nye terrassebord, samt plassbygget blomsterkasse for vinranker. Balkong mot fasade: Oppusset i 2018-2019, nye terrassebord. Nåværende eier: Ny oppvaskmaskin i 2025.

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

Eventuell kommentar: Normal eldring av fug, og list.

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?
Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?
Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja

Beskriv: Ja. Gammel bygård, så noen skader finnes. Ingen ting vi har reagert på.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.
Ja

Beskriv: Observert mus i etasjene i 2023. Ble iverksatt tiltak i regi av sameiet. Ikke sett noe siden da.

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?
Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Ja

Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Nei

Eventuell kommentar: Sameiet leier ut 3 næringsloker i første etajse. Dette er Sagene Velværesenter, Mjøl Baker og Sagene Lille klipp AS. Dette gir sameiet meget god økonomi. Hele taket ble for eksempel renovert uten økning i felleskostnadene.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?
Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport 2022

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Salgsoppgave à 2022.

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?
Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?
Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Nei

28. Vet du om sameiet/borettslaget/selskapet eller du selv er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?
Nei

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?
Nei

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?
Nei

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?
Nei

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 29-0317/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Randem, Patrick Clemens	2025-10-29	Ranheim, Mari	2025-10-29

Identifikasjon

bankID Randem, Patrick Clemens

Identifikasjon

bankID Ranheim, Mari

Signicat

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

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Vilde Nadden
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: v.nadden@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0317/25 . Vår ref.: 5559-1-05 Dato: 27.10.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stockflethsgate 60 Borettslag
Organisasjonsnr:	952029061
Andelseier:	Ranheim, Mari
Medeier:	
Leilighetsnummer:	05
Adresse:	Stockfleths Gate 60, 0461 OSLO
Andelsnummer:	1
Gnr.	221
Bnr.	231
Borettsinnskudd:	Kr. 189 747,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Tilknyttet Borettslag: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 84486546.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Nei
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Tidligere ble det ikke sendt ligningsoppgave til beboerne, på grunn av at selskapet får mer enn 15 % av felleskostnadene fra næring. Selskapet har sendt egen selvangivelse og blitt skattet deretter. Selskapet har imidlertid fått innvilget dispensasjon for direkte ligning fra inntektsåret 2012 og det har derfor blitt sendt ut ligningsoppgave til hver beboer. Styret søker om dette hvert år. Refinansiert lån, totalt 5,0 millioner ifb. med rør-rehabilitering januar 2019.
Tok opp ytterligere 1,3 millioner ifm. takrehabilitering januar 2022. Lånet er i OBOS-banken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenr.:	98207956864
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,54%
Restsaldo	5 668 592,00
Innfrielsesdato:	30.01.2052
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 213,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Eiendomsskatt	0,00	
Felleskostnader	4 213,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	2 352,-
Fradragsberettigede kostnader:	22 388,-
Annen formue:	73 697,-
Gjeld:	372 855,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Obos-Banken AS**
Lånenummer:	98207956864
Restsaldo:	368 538,97
Kapitalkostnader:	2 222,12
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 368 538,97,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Sondre Kvalvik Steigen pr. e-post: sondre.kvalvik.steigen@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Line Eriksdatter Isaksen, e-post:stockflethsgt60@styrerommet.no

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

Overtakelse bes lagt til etter at styregodkjenning foreligger.

Melding om salg sendes til OBOS Eiendomsforvaltning AS pr. e-post: eierskifte@obos.no . Meldingen må inneholde kjøpers navn, fødsels- og personnummer og overtakelsesdato. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer samt selgers nye adresse. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Eierskifterelaterte tjenester 2025

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

Sist oppdatert 4.12.24

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 5559
STOCKFLETHSGATE 60 BL

Velkommen til årsmøte i STOCKFLETHSGATE 60 BL

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

Dato for årsmøtet:
30. april 2025 kl. 18:00, Hjemme hos styreleder Line Isaksen 5. etg, oppgang A. .

Hvem kan stemme på årsmøtet?
Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i STOCKFLETHSGATE 60 BL

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Valg av møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Line Isaksen

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Martin Eriksen
- Øyvind Skaar

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har i løpet av perioden hatt protokollførte styremøter ca 1 gang i mnd, og ellers

hatt hyppig kontakt via mail og SMS for løpende oppgaver.

Hovedoppgaver i perioden:

· Grunnet langvarig støy er det er gjennomført isoleringstiltak hos vår leietaker Mjøl. Dette ble utført i desember og innebar en nedsenkning og isolering av tak. Mjøl er belastet alle kostnader knyttet til dette. Tiltaket har krevd betydelig involvering fra styret.

· Oppfølging av problem med rotter/mus i samarbeid med Rentokil.

· Reforhandling av rente på borettslagets lån

· Søknad om dispensasjon for skattlegging av leieinntekter, godkjent.

· To lekkasjesaker, en i oppgang C og en i kjeller, begge utbedret via forsikring.

Det ble som alltid avholdt vårdugnad, sommerfest og adventsfest.

Vi gjør oppmerksom på at alle andeler har montert varmesensorer som er tilkoblet sentral branntavle. Sensorene må ikke fjernes eller flyttes på. Hvis du må fjerne den for en periode ta kontakt med styret slik at vi gjør dette i samråd med vår leverandør, og kan minimere nedetid for varsler.

I tillegg er alle andeler utstyrt med røykvarslere som kontrolleres en gang pr. år i regi av borettslaget. Disse må heller ikke fjernes eller byttes ut av andelseier.

Fremover vil kostnader knyttet til service når utstyret er fjernet vil belastes andelseier.

Vi minner om at borettslaget ikke har vaktmestertjenester og at alle er ansvarlige for enkelt

vedlikehold i bygården. Styret oppfordrer generelt til å huske at vi eier denne bygården

sammen, og derfor er det opp til den enkelte også å sørge for at vi har det trivelig og tar i

et tak når det trengs.

Vi anmoder alle om å ta hensyn og ta forhåndsregler ved oppussing, ettersom bygården er

gammel og etasjeskillene er svake. Minner også om at peisovn ikke skal installeres uten godkjenning fra styret.

Det er også relativt dårlig trekk i pipeløp noe som er vanlig for bygårder av denne typen. Det er derfor viktig at man ikke fyrer i peis utenom vintersesongen. Når det fyres på vår, sommer og tidlig høst så vil ikke røyken stige opp, men legge seg som et teppe over taket. Dette fører til uholdbart inneklima i loftsleilighetene.

Kontakt til styret skal primært skje gjennom stockflethsgt60@styrerommet.no

Til generalforsamlingen i Stockflethsgate 60 BL

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stockflethsgate 60 BL som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter informasjon i årsrapporten bortsett fra årsregnskapet og den tilhørende revisjonsberetningen. Øvrig informasjon omfatter også budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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 borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8. mai 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**861 903**	**845 658**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		347 034	108 924
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-82 951	-92 679
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**264 083**	**16 245**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 125 986**	**861 902**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		1 145 371	909 746
Kortsiktig gjeld		-19 386	-47 844
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**1 125 985**	**861 902**

STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	1 468 195	1 329 410	1 405 000	1 542 000
Andre inntekter	3	9 007	35	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**1 477 202**	**1 329 445**	**1 405 000**	**1 542 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-11 985	-11 280	-14 100	-12 000
Styrehonorar	5	-85 000	-80 000	-100 000	-85 000
Revisjonshonorar	6	-7 250	-14 813	-8 000	-8 000
Forretningsførerhonorar		-90 123	-85 705	-91 000	-96 000
Konsulenthonorar	7	-4 455	-7 100	-15 000	-15 000
Drift og vedlikehold	8	-106 053	-104 224	-121 000	-122 000
Forsikringer		-138 484	-120 988	-132 000	-158 000
Kommunale avgifter	9	-195 713	-180 443	-219 000	-249 000
Energi/fyring		-17 278	-21 673	-18 000	-18 000
TV-anlegg/bredbånd		-83 649	-79 704	-82 000	-85 000
Andre driftskostnader	10	-81 997	-242 288	-94 500	-97 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-821 986**	**-948 217**	**-894 600**	**-945 000**
DRIFTSRESULTAT		**655 216**	**381 228**	**510 400**	**597 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	36 174	29 729	0	0
Finanskostnader	12	-344 356	-302 033	-345 000	-335 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-308 182**	**-272 304**	**-345 000**	**-335 000**
ÅRSRESULTAT		**347 034**	**108 924**	**165 400**	**262 000**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		347 034	108 924		

STOCKFLETHSGATE 60 BL
ORG.NR. 952 029 061, KUNDENR. 5559

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	2 941 758	2 941 758
Tomt		256 800	256 800
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 198 558**	**3 198 558**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		2 735	260
Forskuddsbetalte kostnader		178	166
Andre kortsiktige fordringer	14	2 756	5 775
Driftskonto OBOS-banken		558 535	342 650
Sparekonto OBOS-banken		581 167	560 895
SUM OMLØPSMIDLER		**1 145 371**	**909 746**
SUM EIENDELER		**4 343 929**	**4 108 304**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 18 * 100		1 800	1 800
Udekket tap	15	-4 012 231	-4 359 264
SUM EGENKAPITAL		**-4 010 431**	**-4 357 464**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 734 974	5 817 925
Borettsinnskudd	17	2 600 000	2 600 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**8 334 974**	**8 417 925**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		9 203	5 693
Leverandørgjeld		8 337	4 689
Påløpte renter		1 846	30 384
Påløpte avdrag		0	7 078
SUM KORTSIKTIG GJELD		**19 386**	**47 844**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**4 343 929**	**4 108 304**
Pantstillelse	18	8 650 000	8 650 000
Garantiansvar		0	0

Oslo, 21.03.2025
Styret i Stockflethsgate 60 BL

Line Eriksdatter Isaksen Øyvind Gerrard Skaar Martin Dahl Eriksen

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	736 963
Forretningslokale	708 036
Renovasjon	23 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 468 195**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Innbetaling fra Gjensidige	9 007
SUM ANDRE INNTEKTER	**9 007**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-11 985
SUM PERSONALKOSTNADER	**-11 985**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 85 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 250.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 455
SUM KONSULENTHONORAR	**-4 455**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-25 442
Drift/vedlikehold VVS	-4 529
Drift/vedlikehold elektro	-8 688
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-6 993
Drift/vedlikehold brannsikring	-35 758
Egenandel forsikring	-22 000
Kostnader dugnader	-2 642
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-106 053**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-17 001
Vann- og avløpsavgift	-113 252
Feieavgift	-5 440
Renovasjonsavgift	-60 020
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-195 713**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-11 490
Renhold ved firmaer	-48 564
Andre fremmede tjenester	-9 091
Kontingenter	-2 118
Bank- og kortgebyr	-2 441
Velferdskostnader	-8 293
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-81 997**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter bank	22 473
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	288
Kundeutbytte fra Gjensidige	13 413
SUM FINANSINNTEKTER	**36 174**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån	-344 356
SUM FINANSKOSTNADER	**-344 356**

NOTE: 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1899	1 926 270
Tilgang 1989	1 015 488
SUM BYGNINGER	**2 941 758**

Tomten er kjøpt.
Gnr.221/bnr.231
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Avsatt felleskostnader	2 756
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**2 756**

NOTE: 15
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 16
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Obos-Banken AS
Flytende rente
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,89 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2022	-6 030 000	
Nedbetalt tidligere	212 075	
Nedbetalt i år	82 951	
		-5 734 974
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-5 734 974**

NOTE: 17
BORETTSINNSKUDD

Tilgang 2005	-36 410
Opprinnelig	-2 563 590
SUM BORETTSINNSKUDD	**-2 600 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 600 000
Pantelån	5 734 974
TOTALT	**8 334 974**

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

Bygninger	2 941 758
Tomt	256 800
TOTALT	**3 198 558**

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 30.04.25
Selskapsnummer: 5559 **Selskapsnavn:** STOCKFLETHSGATE 60 BL

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STOCKFLETHSGATE 60 BL

Organisasjonsnummer: 952029061
Møtet ble avholdt 30. april kl. 18:00, Hjemme hos styreleder Line Isaksen 5. etg, oppgang A. .

Antall stemmeberettigede som deltok: 3
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder
✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
✓ **Vedtatt. Møteleder protokollfører og Siri Berger vitne**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 100 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 100 000,-.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Line Isaksen

Følgende stilte til valg:
Line Isaksen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Eriksen
Øyvind Skaar

Følgende stilte til valg:
Martin Eriksen
Øyvind Skaar

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Katharina Jakhelln Semb

Følgende stilte til valg:
Katharina Jakhelln Semb

Transaksjon 09222115557545653362 Signert SKS2, SB

Protokoll til årsmøte 2024 for Stockflethsgate 60 Borettslag

Organisasjonsnummer: 952029061
Møtet ble avholdt 11. april kl. 18:00, Hjemme hos styreleder Daniel Godbolt. Oppgang C, 5 etg.

Antall stemmeberettigede som deltok: 11
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Valg av møteleder.
✓ **Vedtatt. Sondre K. Steigen fra OBOS**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Forslag til vedtak:
Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
✓ **Vedtatt.**

3. Valg av protokollvitne og protokollfører.

Valg av minst en eier til å signere protokollen og en protokollfører. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak:
Valg av minst et protokollvitne og protokollfører.
✓ **Vedtatt. Kian Nojavan vitne og møteleder protokollfører.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes
✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 85 000,-.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til 85 000,-.
✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Kandidater velges i møtet.

Styreleder (1 år)
Følgende ble valgt:
Line Isaksen

Følgende stilte til valg:
Line Isaksen

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Martin Eriksen
Øyvind Skaar

Følgende stilte til valg:
Martin Eriksen
Øyvind Skaar

Transaksjon 09222115557515010873 Signert SKS2, KN

Vedtekter
for
Stockflethsgt. 60 Brl Org. nr. 952029061

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 29. mars 2006.
Endret på ordinær generalforsamling 09.juni 2016

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stockflethsgt. 60 Brl 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 har forretningskontor i Oslo Kommune.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

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

(5) 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 kap 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) 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. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 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 opp til 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.

(2) 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.

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

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen.

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

(6) 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.

(3) Forandringer eller flytting av eksisterende og eller tilkobling av nye ildsteder er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

(4) Tilkobling av ventilator til luftekanal er ikke tillatt uten skriftlig godkjenning fra styret.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, 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, varmtvannsbereder 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, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder 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 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 innsekter 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 i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3) Borettslagets kostnader til behandling og eventuell oppfølging av søknad om overlating av bruk betales av den andelseier som har søkt, se pkt. 4-2 (6).

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. 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 en hver 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 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

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 borettslagslovens § 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 borettslagslovens §§ 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. Trappeboder

Trappeboder er fellesareal

HUSORDEN

for

BORETTSLAGET STOCKFLETHS GATE 60

Leieren plikter å følge bestemmelsene i husordenen og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordenen skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Alminnelige ordensregler

Ingen må sette fra seg ski, kjelker, sykler eller annet i felles trapperom eller ganger. Fotballsparking og sykling er ikke tillatt på borettslagets uteplass. Biler og andre kjøretøyer skal ikke parkeres på borettslagets område.

Balkonger, vinduer eller trapper skal ikke brukes til risting av tøy eller sengeklær.

Flaggstenger, antenner, markiser, skilter e.l. kan bare settes opp etter godkjenning av styret.

Dører til loft og kjeller skal alltid være låst. Inngangsdørene holdes låst i samsvar med kunngjøring.

Regler om ro i leiligheten

Det skal være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager. Musikkundervisning tillates **b a r e** etter særskilt avtale med styret og etter samtykke fra naboer, over, under og ved siden av.

Dyrehold

Det er tillatt å anskaffe hund eller katt. Eierne plikter å påse at dyreholdet ikke er til sjenanse for de andre beboerne, både i og utenfor boligen.

Renhold

Beboerne skal holde kjellerboder og vinduer i kjelleren, trapperommene og trapperomsvinduene rene. Beboerne skal etter tur vaske trapper, WC og gang hver sin uke. (Fortrinnsvis fredag.) De som bor i øverste etasje tar loftstrappen og loftsreposen, og de som bor i første etasje tar kjellertrappen og grunnreposen. Styret kan ved kunngjøring bestemme andre vaskeordninger.

Vaskerier og tørkeplasser

Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan inntil annet er bestemt av styret bare luftes og bankes lørdager fra kl. 08.00 til kl.17.00, andre hverdager fra kl. 08.00 og til kl.10.00 og dessuten hver onsdag fra kl. 20.00 til kl. 22.00.

Tørkeplassen skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henges opp utendørs fra kl.19.00 før søn- og helligdager til neste virkedags morgen.

Bad, WC, ledninger og lufting

Alle rom må holdes såpass oppvarmet at vannet til ledninger ikke fryser.

Kjellerboder må ikke luftes slik at det medfører ulemper og unormale temperaturforhold i huset.
Taklukene skal være lukket.
Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes klosettpapir.

Meldinger og henvendelser

Mulige meldinger fra styret eller eierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordenens bestemmelser som er en del av leiekontrakten.

Vaktmesteren har styrets fullmakt til å påse at husordenen blir fulgt.

Henvendelse til styret i anledning av husordenen skjer skriftlig.

Ved utleie av andel for kortere eller lenger tid, plikter andelseier å gi informasjon til styret om:

1) Antall leietakere

2) Lengde på leieforhold

3) Kontaktinfo på den som leier ut

Leiekontrakten

Det vises forøvrig til leiekontrakten som inneholder bestemmelser om leiernes plikter og ansvar, og det vises særlig til kontraktens bestemmelser om husleieinnbetaling, om framleie og om veggdyrkontroll.

Oslo, juni 1987
STYRET

OSLO KOMMUNE

APPROBASJON

BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19 (02)662020

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted	221/0431 Stockfleths gate 60	Journalnr.89/4412-M
Arbeidets og bygningens art	Innredning - Boligblokk bad/wc i 4. etg.	Innlevert 31.10.89
Byggherre	Mary Ann Dahl. Stockfleths gate 60. 0461 OSLO 4	
Anmelder	Mary Ann Dahl. Stockfleths gate 60. 0461 OSLO 4	

SAS/BL.

Oslo, den 16.november 1989.

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Ventilasjon må anordnes i henhold til kap. 47 i gjeldende forskrifter.

Rørleggerarbeidet må meldes til- og godkjennes av vann- og avløpsverket.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettings-tillatelse fra bygningskontrollen. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

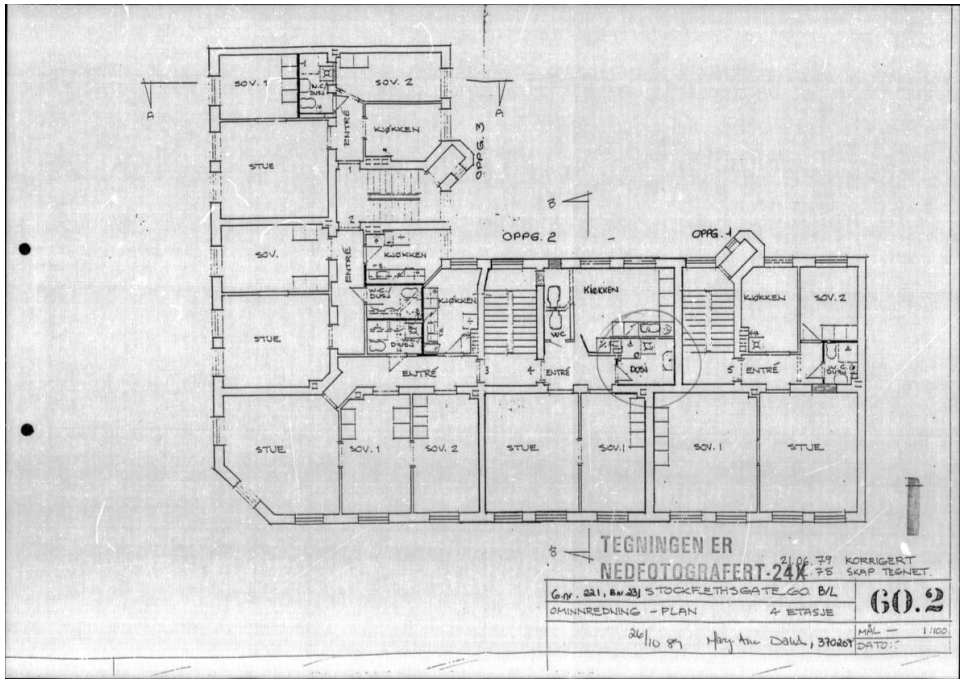
Sven Sandberg
overarkitekt

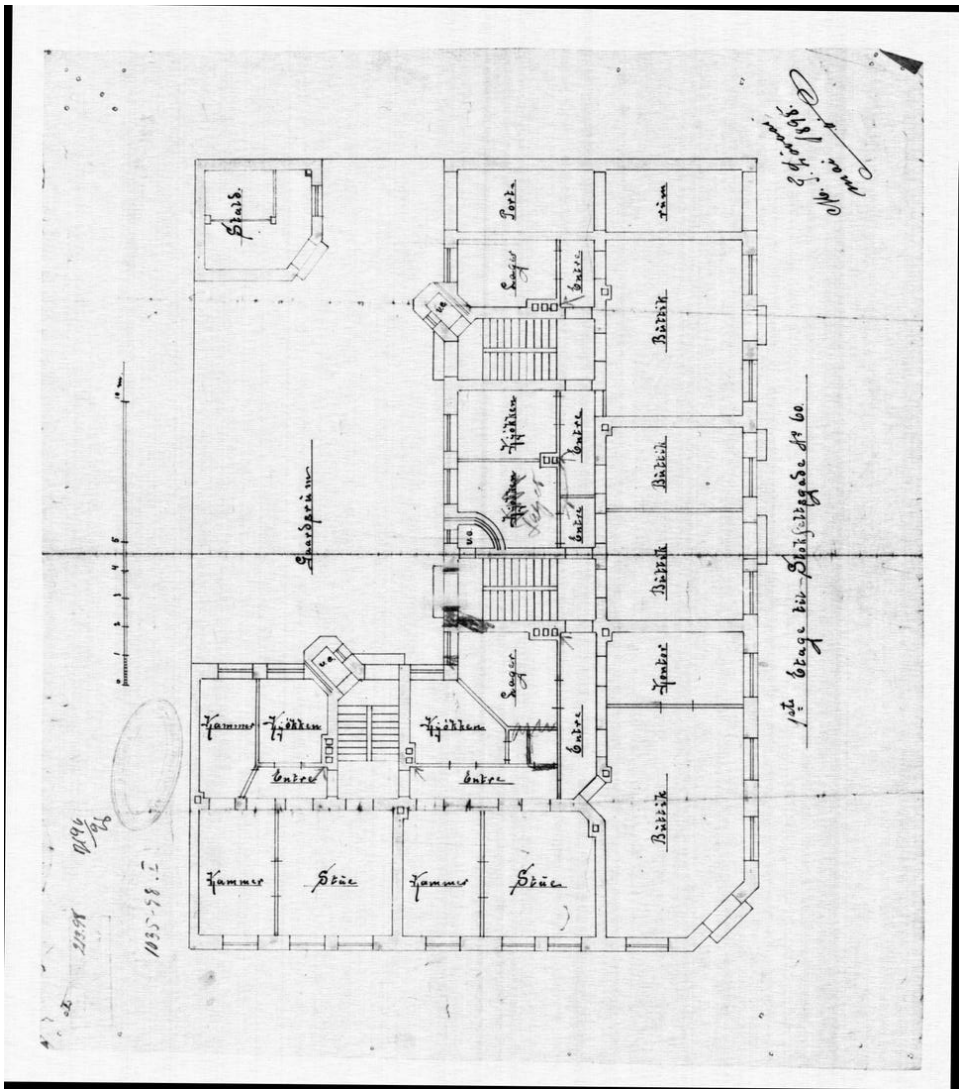
OSLO BYGNINGSKONTROLL

Notatblad

Arbeidssted (Matr.nr i Adresse)	221/0231 Stockfleths gate 60	Journalnr.	89/4412-M
Arbeidets og bygningens art	Innredning - Boligblokk bad/wc i 4.etg.	Innlevert	31.10.89
Byggherre	Mary Ann Dahl, Stockfleths gate 60, 0461 OSLO 4		
Anmelder	Mary Ann Dahl, Stockfleths gate 60, 0461 OSLO 4		

1		16		31		46		61		76		91						
2		17		32		47		62		77		92						
3		18		33		48		63		78		93						
4		19		34		49		64		79		94						
5		20		35		50		65		80		95						
6		21		36		51		66		81		96						
7		22		37		52		67		82		97						
8		23		38		53		68		83		98						
9		24		39		54		69		84		99						
10		25		40		55		70		85		100						
11		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								




Kammer
Stube
Kammer
Stube
Entree
Kochken
Kochken
Entree
Entree
Kochken
Entree
Entree
Kochken
Entree
Kochken
Entree
Kammer
Stube
Kammer
Stube
Entree
Kammer
Stube
Stube
Stube

Stockflethsgd. 60.

213/1898.

Vaaningshus.

N.D.J.M. 213/98
6 Bilag.

2196/98 2376/98 2066/98

Anmeldelse
5 Tegninger
3/5 Erklæring
1/1 Stadfæstelse
17/8 2 Tegninger
1/9 1 Tegning
1 Beregning

2/11 99 1 Tegning

702/98

Expeditions-Dokument No 1

angaaende Vaaningshus Stald

paa Matr.-No. 60. Stockfleths Gade

Indleveret 27de Mai 1898 Attesteret 14de Febr. 1900.

Overensstemmende D.Kl. Forskrifter og Communevedtægter med Hensyn paa hvad der maatte være at iagttage ved Bygningen til Grundens Afstand fra Nabogrænserne, Brandmure og Nabomure, Bygningsgodtkommelsen eller paalydende Forskrifter, a. s. v. er noget at bemærke.

Christiania den 28de Mai 1898
O. Bjelke Holtermann

458/98

Taket at bemærke.
Kra 4/6-98
Fjeldstad

520/98

Gadens Bredde er 15,70 m. Taket at bemærke.
d. u. s.
Theodor Gallis.

Overensstemmende den anmeldte Sundhedskommissions Erklæring.
Kristiania 7de Juni 1898
O. Bjelke Holtermann

Klosetgulvene maa konstrueres af sten og cement og klosetterne maa ventileres ved en særskilt Luftgyde ved siden af Kjøkkenpiben (ikke ved dampgyden). Personel

maa indrette overensstemmende med sundhedsforskrifternes § 17. Enhver maa skaffe adgang til tilstrækkeligt lys og luftaarel. Saafremt butikkerne sættes i direkte forbindelse med de nedenforliggende kjældere, maa disse isoleres fra de øvrige kjældere. Saldgulvet maa, hvor det ikke ligger over bingen, konstrueres af et klinkemurbskifte sat i cement eller et mindst 0,20 m tykt betonslag. Gaardspladsen maa belægges med hugget gadesten eller gives et hensigtsmæssigt dække.

Kristiania sundhedskommission, 9de juni 1898.

739/98

Gr. Nantzen

Thiis

Oversendes Hr. Stadskonduktøren og anbefales til Approbation paa Betingelse af at der i Henhold til Sundhedskommissionens Paategning anordnes Afstrækventilation fra Entreerne saaledes som angivet med blaa Pile i Planerne, og at Murpillaren i Hjørnet paa Gaardspladsen gjøres 2½ St. bred, hvorved Trappegangsmuren maa gives en Krøk, som angivet med Rødt i Planerne. Anmelderen indehholder Opgave over Jernbjælker til Overdækning af Portrums aabningerne, 2 № 26 bør anvendes i Mellemmuren.

Kristiania 11te Juni 1898

O. Bjelke Holtermann

2196/98

STADSINGENIØREN KRISTIANIA 1035-98. II

Sendes Hr Stadsingeniør i Henhold til §§ 13, 14 og 15.

Kristiania den 11te Juni 1898.

C. H. Bull

Tilbagesendes Hr. Stadskonduktøren i Anledning Anmelderens forannævnte indgivede Paategning af 17de d. Opbygningen paa Hjørnet kan formentlig tillades, da dens øverste Mørparti kun rager ca 17,20 m over Grunden, medens Bygningens tilladte Maximalhøide er 17,50 mt.

Ved Balkonernes Konstruktion intet at bemærke, men der vedligger ikke nogen Beregning. Anmelderen opgav paa Forelæggelsen, at en lignende Konstruktion tidligere var approberet uden Beregning.

Kristiania 22de August 1898

O. Bjelke Holtermann

3260/98

Tilbagesendes. Der skal vedlægges Sekvensafregning der viser Balkonernes Nedbøjning ledsaget af Beregning og med Opgave over Antallet.

Kristiania 23d. August 1898

C. H. Bull

Copi.

Sagen tilbagesendes den arede Bygningskommission med Forandring af det paatalte, samt med vedlagt Beregning over Balkonerne. Balkonernes Antal Etager 2 Mtl 3 paa hver af de øverste 2 Etager.

Kristiania 29de August 1898

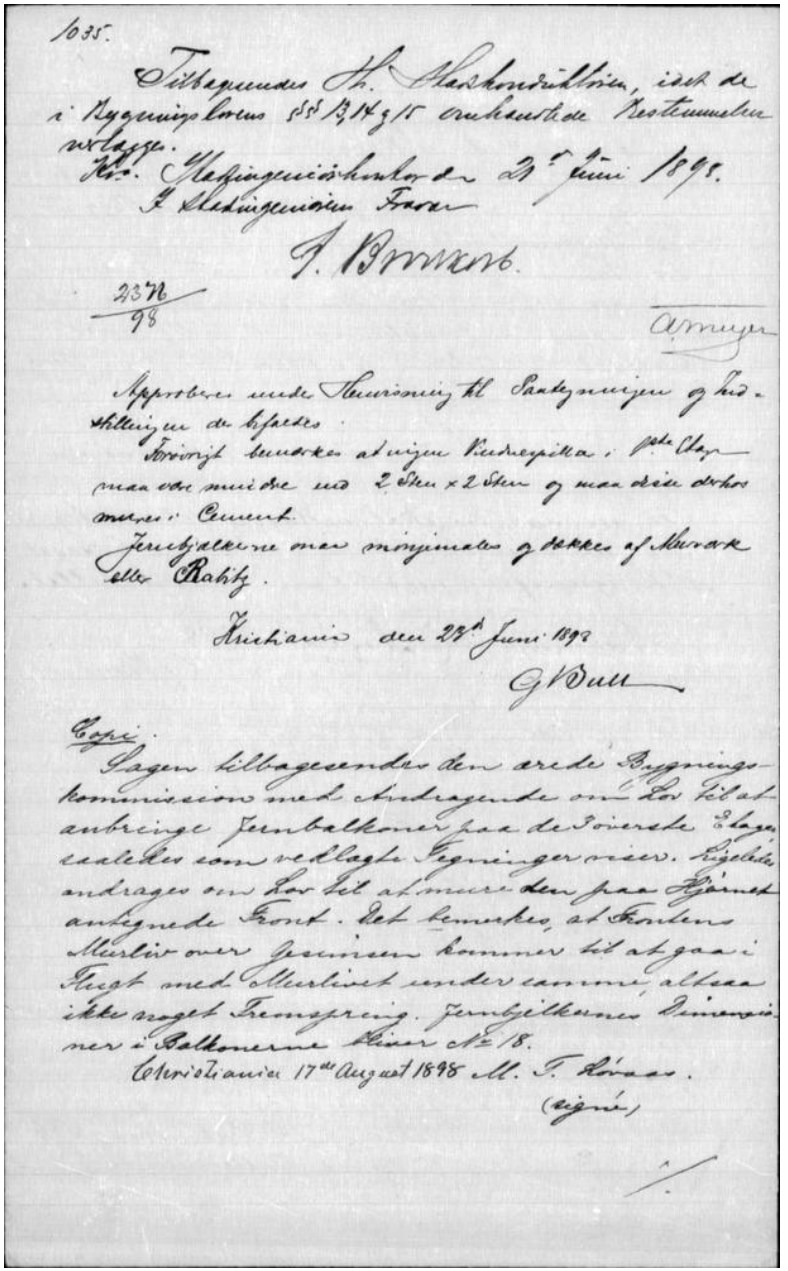
Mødtaget d. 31te — M. T. Kvaa

O. H. (eigné)

Tilbagesendes Hr Stadskonduktøren under Henvisning til Anmelderens forannævnte Paategning af 29de pr. M. og til vedlagte Sekvensafregning samt Beregning af Balkonerne.

Kristiania 1ste September 1898

O. Bjelke Holtermann



1035.

Tilbagesendes Hr. Stadskondukteren, idet de i Bygningsloven §§ 13, 14 og 15 omhandlede Bestemmelser overholdes.

Kr. Stadsingeniørkontoret den 21de Juni 1898.

F. stadsingeniørens Fraver

F. Bruun.

238
98

Approberes under Henvisning til Stadsingeniørens og Brandinspektionens Bemærkninger.

Forøvrigt bemærkes at ingen Vinduespilla i 1ste Etage maa være mindre end 2 Fod x 2 Fod og maa dette derhos ikke være Cement.

Jernbalkonerne maa ikke males og lakeres af Mennesker eller Rakke.

Kristiania den 23de Juni 1898

G. Bull

Copi.

Sagen tilbagesendes den aarede Bygningskommission med Andragende om Tilladelse til at anbringe Jernbalkoner paa de 3 øverste Etager saaledes som vedlagte Tegninger viser. Ligeledes andrages om Tilladelse til at mure den paa Tegningen antegnede Front. Det bemærkes, at Fortovets Murliv over Gesimsen kommer til at gaa i Flugt med Murlivet under samme, altsaa ikke noget Fremspring. Jernbalkonerne dimensioneres i Balkonerne Liner Nr 18.

Christiania 17de August 1898 M. T. Rivas.

(signé)

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner Torshov, Sandaker, Sagene, Bjølsen og Gamle Oslo, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boligene vi har for salg.

https://www.nordvikbolig.no/kontorer/torshov

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindlese med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6.Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist.Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overforbudgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 29-0317/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stockfleths gate 60A 0461 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 231 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no