NORDVIK

Stolmakergata 9E

4 soverom | 142 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stolmakergata 9E

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
61	Om boligen
80	Nabolagsprofil
81	Vedlegg
117	Andre vedlegg
193	Kontaktinfo
196	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
199	Forbrukerinformasjon om budgivning
200	Budskjema

Salgsoppgave produsert 19.01.2026

Nøkkelinformasjon



Lys, gjennomgående 6-r på 142 m²o/to plan m/hybel. Garasjeplass. Heis. Vestvendt balkong på 11,7 m². To kjøkken. To bad.

Prisantydning	**14 200 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**14 378 299,-**
Fellesgjeld	**168 513,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 752,-**
BRA-i	**142 kvm**
Soverom	**4**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1985**
Eierform	**Andel**

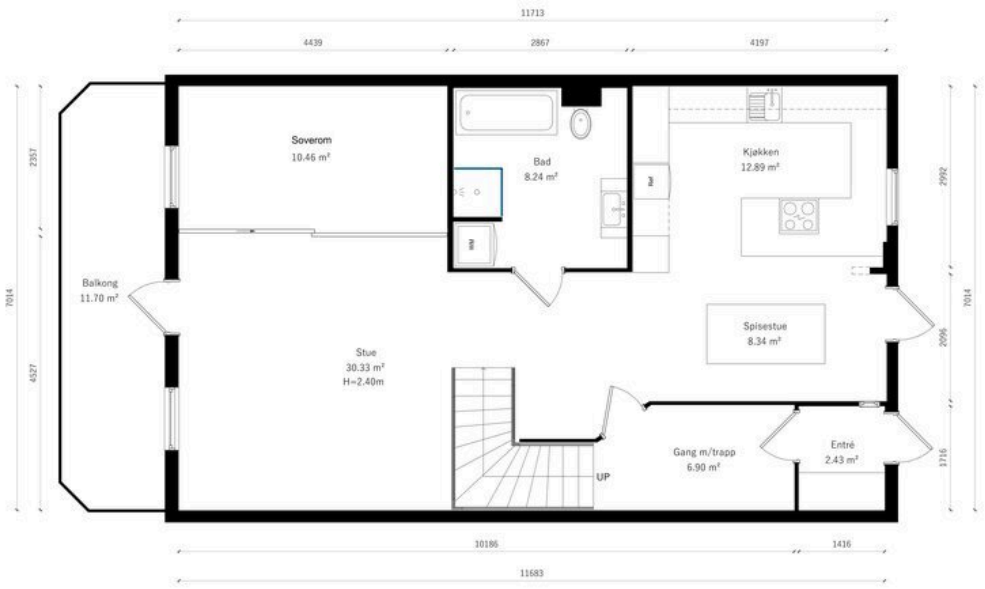
Kort fortalt

Velkommen til en stilfull og innbydende 5-r frontleilighet over to plan, med fantastisk beliggenhet rett ved Akerselva. Leiligheten ligger i grønne og rolige omgivelser, og den gjennomgående planløsningen med vindusflater i flere retninger sørger for rikelig med naturlig lys gjennom hele dagen. Den vestvendte balkongen på 11,7 kvm byr på solrike forhold og en hyggelig utsikt mot både Akerselva, Vulkan og Nedre Foss. En sjelden anledning.

Fremtredende kvaliteter:
Gjennomgående bolig som strekker seg over to plan
Heisadkomst fra garasje til leilighetsplan
Mulighet for hybel i 5. etg (felles inngang/gang)
To kjøkken og to bad fra 2010
Vestvendt balkong på 11,7 kvm
Garasjeplass i oppvarmet garasjekjeller med el-lader
Barnevennlig og veldrevet borettslag

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 82 kvm
Total BRA: 82 kvm

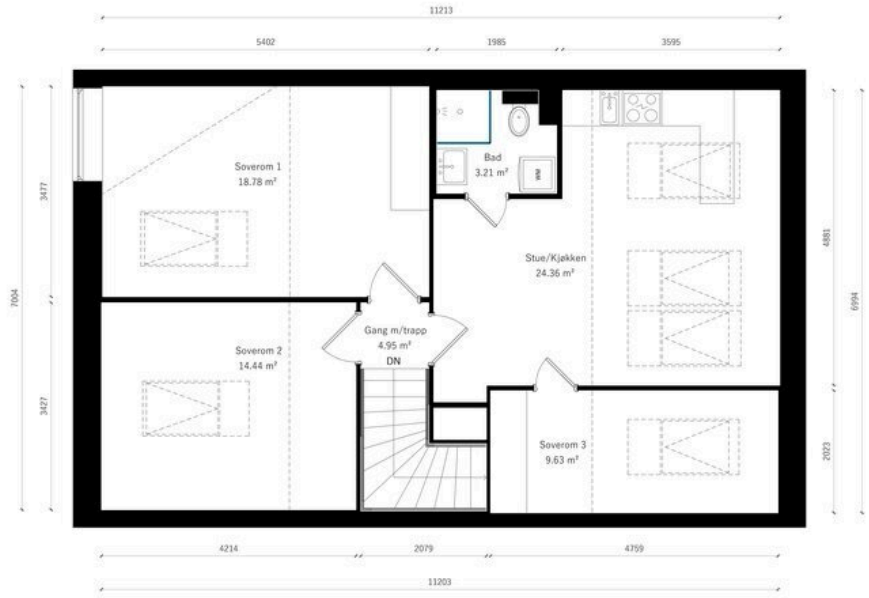


Stolmakergata 9E

4.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D



Stolmakergata 9E

5.Etasje

Les mer om arealberegningen

BO3D

5. Etasje
BRA-i: 60 kvm
Total BRA: 60 kvm
















SPREDE
GRØNT
SÆGER






























Miele
SIEMENS




GALLERIA Atti
Oslo
No. 4






this is the MARKET where the storekeeper buys the food and brings it to his store near your house




ERG CUMMINGS
BO BE








MAGNOLIA


Aesop

























Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
21-0265/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Gnr 228, bnr 216 i Oslo kommune
Andelsnr 96 i Stolmakergata Borettslag, org.nr. 931483285

Selger
Sissel Bugge

Kjøpesum og omkostninger
14 200 000,- (Prisantydning)
168 513,- (Andel av fellesgjeld)
---
14 368 513,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 286,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
14 378 299,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
14 387 799,- (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
1985

Etasje
4

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 142 kvm
BRA-e: 7 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 12 kvm

Beskrivelse:

Boligbygg med flere boenheter
4. etasje:
BRA-i: 82 kvm. Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom
BRA-e: 4 kvm. Loftsbod
Total BRA: 86 kvm.
TBA: 12 kvm.

5. etasje:
BRA-i: 60 kvm. Bad, 3 soverom, gang, kjøkken/stue
Total BRA: 60 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 3 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 3 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 borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leiligheten strekker seg over to plan, og inneholder følgende:
4. etasje: Stue, kjøkken, spisestue, soverom og baderom.
5. etasje: Kjøkken/stue, gang, bad og tre soverom.

I tillegg disponerer leiligheten:
- 1 loftsbod på ca. 4 kvm
- 1 kjellerbod på ca. 3 kvm
- 1 parkeringsplass i felles garasjeanlegg med el-lader

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Standard
Velkommen til Stolmakergata 9 E! Vi har gleden av å presentere en fantastisk flott leilighet beliggende i stille og rolige omgivelser i et ettertraktet borettslag. Her bor du fantastisk flott til ved Akerselva i grønne, hyggelige omgivelser men likevel med kort avstand til Grünerløkkas yrende liv og spennende servicetilbud. Dette er borettslagets største leilighet og en således meget sjelden anledning. Boligen ligger høyt og fritt til i 4. + 5 etasje med heisadkomst til inngangsplan i 4. etg. Boligen har adkomst via bred svalgang som har koselig utsikt mot borettslagets pent opparbeidede bakgård og videre mot områdets sjarmerende bebyggelse. Fra balkongsiden er det vakkert utsyn mot den frodige, grønne vegetasjonen langs Akerselva og videre mot Vulkan området og Nedre Foss restaurant! Denne leiligheten er utmerket for deg som vil bo sentralt men trenger mer plass enn de fleste leiligheter kan tilby. Videre er det etablert en hybel-løsning i boligens loftsetasje, perfekt for deg som ønsker å leie ut, eller benytte det til en perfekt del for ungdommen i familien. Heis rett ned til garasjeplan gjør hverdagen enkel.

Leiligheter av denne størrelsen tilbys sjelden i markedet! Velkommen til visning.

Leiligheten inneholder:
4. etasje:

Stue:
Boligens hovedstue fremstår som lys og romslig, med moderne fargevalg på veggene, pen enstavs eikeparkett på gulv og vindu og balkongdør som gir rikelig med naturlig lys. Dette gir samtidig flotte utsiktsforhold mot Akerselva og Nedre Foss. Stua har god plass til sofaseksjon med tilhørende møblement.

Vestvendt balkong:
Fra stua er det direkte utgang til en solrik, vestvendt balkong på hele 11,7 kvm. Balkongen fungerer som en naturlig forlengelse av oppholdsrommet i sommerhalvåret og har god plass til utemøbler, grill og beplantning. Balkongen vender mot Akerselva, med hyggelig utsyn mot blant annet Nedre Foss. Dette er en virkelig flott uteplass hvor de fine sommerdagene nytes til langt på kveld.

Soverom:
Hovedsoverommet nås via store skyvedører fra stua og oppleves romslig og innbydende. Her er det god plass til dobbeltseng, nattbord og kommode, samt gode muligheter for garderobeløsning. Rommet har en rolig og behagelig atmosfære. Hovedsoverommet kan alternativt innredes som tv-stue eller bibliotek da loftsetasjen inneholder hele 3 soverom.

Kjøkken med spisestue:
Leiligheten har et virkelig godt kjøkken! Kjøkkenet ligger delvis separat fra stua og fremstår som svært romslig, med god plass til et større spisebord som inviterer til hyggelige måltider og sammenkomster.

Kjøkkeninnredningen er fra 2010 og levert av HTH, med glatte fronter, benkeplate i eik samt rikelig med skap- og benkeplass. Kjøkkenet er utstyrt med induksjonstopp (5 plater), innebygget stekeovn og mikrobølgeovn i høyskap, nisje med plass til to kjøleskap/fryser samt integrert oppvaskmaskin. Er du glad i å lage mat vil du trives godt her. Gode arbeidsflater og praktiske løsninger med bl.a stor kjøkkenøy gjør matlagingen til en lek. Fra kjøkkenet er det også enkel adkomst ut til svalgang hvor morgensola kan nytes.

Bad:
Boligen har et svært romslig baderom som er pent innredet med delikat materialvalg.
Pent og moderne baderom fra 2010 med innebygd badekar i tillegg til egen dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri og vegghengt toalett. God oppbevaringsplass i servantskuffer, speilskap og veggmontert skapinnredning. Badet oppleves romslig og har vaskesøyle med opplegg for både vaskemaskin og tørketrommel. Downlights i himling.

Gang / Entré:
Lys og innbydende entré/vindfang som gir boligen et flott førsteinntrykk. En skyvedørsgarderobe gir god oppbevaringsplass. Videre kommer man inn til en romslig gang hvor det også er god plass til oppheng av ytterklær og plassering av sko. Det er dør inn til stue/kjøkken og det er videre trappeløp opp til boligens andre etasje.

5. etasje:
Loftsetasjen inneholder to gode soverom og i tillegg en hybel på ca. 30 kvm. som inneholder stue med kjøkkenkrok, soverom og eget baderom. Gangen i denne etasjen er felles for hybel/hoveddel.

Hoveddel:
To romslige soverom, begge med plass til dobbeltseng, nattbord og garderobeløsning.

Hybeldel (adkomst via felles gang):
Kjøkken / Stue
Hyggelig stue med tre takvinduer som slipper inn rikelig med naturlig lys. Stua har plass til sofaseksjon med tilhørende møblement og ligger i åpen løsning mot kjøkkenet, noe som skaper et sosialt og luftig oppholdsrom.

Kjøkkeninnredningen er hvit med glatte fronter, benkeplate i eik, oppvaskkum og ettgreps svingbart blandebatteri. Her finner man keramisk koketopp, innebygget stekeovn og opplegg for integrert oppvaskmaskin. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper, og fuktsøk foran benkeskap viser ingen avvik.

Soverom
Hyggelig soverom med plass til dobbeltseng. God oppbevaringsplass i skyvedørsgarderobe.

Bad
Pent, flislagt bad fra 2010 med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ettgreps blandebatteri, vegghengt speilskap og vegghengt toalett. Badet har opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Leiligheten disponerer en parkeringsplass med el-lader i borettslagets fellesareal.
Felleskostnadene for garasjeplassen innkreves sammen med fellesutgiftene til leiligheten.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.
--
Det er beboerparkering i området. 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: 3.850 kroner for ett år
Motorsykkel og moped: 1.925 kroner for ett år
El-bil: 1.300 kroner for ett år
El-motorsykkel og el-moped: 650 kroner for ett år

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

Modernisering og påkostninger
- Innsetting av takvindu, stort soverom 2006
- Nye takvinduer på hybel i annen etasje 2008
- Ny eiketrapp 2005
- Nytt sikringsskap med automatsikringer
- Nytt en-stavs parkett med varmematter i første etasje 2010
- Nytt tre-stavs parkett i annen etasje 2005
- Nytt HTH-kjøkken i 2010
- Flyttet utgangsdør og satt opp ny balkongdør til svalgangen i 2010
- Nytt bad i første etasje i 2010, med varmekabler i gulvet, håndklevarmer, downlights og opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, badekar og egen dusjnisje
- Nytt bad i annen etasje i 2010, med varmekabler i gulvet og opplegg for vaskemaskin
- Ny skyvevegg mellom stue og soverom i første etasje i 2020
- Vegger i stue, kjøkken og gang malt i 2024, taket malt i 2026
- Vegger og tak i de to soverommene oppe malt i 2024
- Vegger i gang oppe og nede malt i 2024
- Vegger og tak på hybel i annen etasje (stue/kjøkken og soverom) samt tak på badet på hybelen malt 2025
- Vegger og tak på soverom nede malt 2026

Sammendrag selgers egenerklæring
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Martinsen og Brodahl VVS. Lagd nytt bad i annen etasje i 2010. Pusset opp gammelt bad i første etasje i 2010.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl VVS. Lagd nytt bad i annen etasje i 2010. Pusset opp gammelt bad i første etasje i 2010.

- Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl VVS. Lagd nytt bad i annen etasje i 2010. Pusset opp gammelt bad i første etasje i 2010.

- 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?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt utvendig arbeid og arbeid utenfor leiligheten er gjort av eksterne bedrifter i regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i regi av borettslaget ved styret, ikke den enkelte andelseier.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?
- Foreligger det en samsvarserklæring?
Svar: Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektropluss, Elektrikerkjeden, Tandberg Elektriske. Nytt sikringsskap ca 2005. Varmematter i gulv i første etasje ca 2010. Nye kurser, ca 2020 og 2025.
Samsvarserklæring foreligger for de nyeste arbeidene.

-Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ikke kontrollert av myndighetene

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?
Svar: Ja. Eventuell kommentar: Elbillader og infrastruktur er installert av ekstern elektriker i regi av borettslaget.

- Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl, se over. Generelt vann og avløp i borettslaget gjøres i Borettslagets regi.

- 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.?
Svar: Ja, faglært.
- Var tiltaket søknadspliktig?
- Har arbeidet blitt godkjent?
Svar: Ja.
Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Innsatt takvinduer i det som siden ble brukt som hybel, først ved bygging (før innflytting i 1985), og siden skiftet ca 2005. Lagd bad i 5. etasje (hybel), godkjent av Plan og Bygning , 2010. Innsatt takvindu i det store soverommet oppe ca 2005. Skiftet trapp og trappeløp, fra U-fasong til L-fasong, ca 2005. Flyttet inngangsdør fra midten av leiligheten (der det ble satt inn en verandadør i stedet) til den ene enden der det tidligere var et vindu ca 2005. Ferdigattest fra Plan og bygning i 2026.

- Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, avløpskvern eller liknende.

- Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/ sentralfyr/ ventilasjon?
Svar. Ja. Beskriv: Ventilasjonen sjekkes regelmessig i regi av styret i borettslaget. Ingen oljetank eller sentralfyring.

- Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Svar: Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Murmesterbedrift har installert katodisk beskyttelse i begge garasjeetasjer i regi av styret i borettslaget. Generelt er det slik at alt arbeid utenfor leilighetene, og når det gjelder tak og vinduer / dører, gjøres i regi av styret i borettslaget.

- Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?
Svar: Ja. Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret gjennomførte radonmålinger ca 2010. Tiltak ble gjennomført under trehusene.

- 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)
Svar: Ja. Beskriv: Styret i borettslaget gjennomførte et større arbeid med drenering ca 2017. I 2024 og 2025 har Oslo Murmesterbedrift installert katodisk beskyttelse i de to garasjeetasjene under bygget, i regi av styret. I løpet av dette arbeidet det oppdaget innsig av vann i nederste garasjeetasje. Dette arbeides det med.

- Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/ fasade/ vinduer/ garasje, og/eller er det synlige skader?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Terrasser og svalganger ble rehabilitert i 2013. Dører og vinduer i borettslaget har blitt skiftet ut i flere omganger. Det ble installert katodisk beskyttelse av betongen i garasjeetasjene i 2024 og 2025.

Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Svar: Noen sprekker på svalgangen. Styrets ansvar.

- 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.
Svar: Nei. Eventuell kommentar: En leilighet varslet om skjeggkre for noen år siden, men jeg tror dette er løst.

- Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Svar: Ja. Beskriv: Vi sliter litt med ringeanlegget og med døråpnerne, men styret jobber med saken.

- Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?
Svar: Ja.
- Er rommene som benyttes til utleiedel/leilighet/hybel godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Rommene er en del av leiligheten. Var opprinnelig definert som bod. Bruksendring er søkt om og gitt igangsettelsestillatelse. Søknad om ferdigtillatelse er innsendt. Svar skal foreligge før visning. Nytt bad i hybeldelen er godkjent av Plan og Bygning. Takvinduer er godkjent av Plan og bygning.

- Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?
Svar: Nei. Eventuell kommentar: Det er en hybel inne i leiligheten, med samme inngang og felles gang.

- 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? Da bygget var nytt ble leilighetens areal oppgitt av OBOS til å være 143,1 kvm. Måling etter nye regler gir 142 kvm. Se vedlagte tilstandsrapport.

- Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?
Svar: Ferdigattest foreligger på badet i andre etasje fra 2010. - Ferdigattest på resterende arbeid mottatt 2026. - Igangsettelsestillatelse er mottatt for søknad om bruksendring fra bod til boligareal. Svar på søknad om ferdigattest forventes mottatt innen visning.

- Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Svar: Ja. Beskriv: Det kan til tider være musikk fra Blå i Brenneriveien på den andre siden av elva, men det har aldri plaget meg. Tror det er et større problem for leilighetene lenger sør i bygget. Styret jobber med saken, og jeg tror det har blitt bedre. Innimellom (ca. en kveld i

året) har det vært konserter på plenen utenfor Nedre Foss restaurant.

- Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/?festeavgiften/?fellesutgiftene/?fellesgjelden?
Svar: Den store økningen av garasjeleie de siste årene er stipulert å ville dekke renter og nedbetaling av lån på KB-arbeidet i garasjene.

Byggemåte
Utvendig:
Vinduer: 3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunskjon og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra 1984.
Takvinduer: Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting.
Vinduene er byttet i 2005.
Takvinduer - 2: Gjelder ett vindu i stuen oppe: Takvindu fra Velux. Vinduet har vippeåpning og spalteåpning for lufting.
Vinduet er byttet i 2005.

Dører: Profilert inngangsdør med glassfelt. Balkongdør fra 1984 med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Dører - 2: Dør ut på svalgang på kjøkkenet med glassfelt. Døren er fra 2010. Noen bruksmerker.

Balkonger, terrasser og rom under balkonger: Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har heldekkende teppe og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 11,7 m².

Balkongen er vestvendt.

Innvendig:
Etasjeskille/gulv mot grunn: Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen i hver etasje. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

4. etg.: Målinger i kjøkken: 19 mm. over 2 meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Stue: 20 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet.

5. etg.: Målinger i stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 25 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 14 mm. over 2 meter og ca. 22 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

TG2

Vinduer
Eldre vinduer med bruksslitasje. Vinduene er over halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er borettslagets ansvarsområde.

Takvinduer
Vinduene er over halvparten av forventet levetid.
Konsekvens/tiltak: Eldre takvinduer. Utvendige beslag bør etterses en til to ganger i året.

Takvinduer - 2
Sprekk i glasset.
Konsekvens/tiltak: Bytte glass.

Dører
Eldre dører med noe bruksslitasje. Inngangsdøren har subbemerker i karm/terskel. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.
Konsekvens/tiltak: Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører er borettslagets ansvarsområde. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

Andre utvendige forhold
Det foreligger en plan for vedlikehold, men i denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.
Konsekvens/tiltak: Tiltak og oppfølging av vedlikehold er borettslagets ansvar, ikke den enkelte beboer.

Innvendige dører
Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører. Flere dører subber i karm/terskel. (To dører i gangen 4. etg., en soveromsdør og baderomsdør i 5. etg.).
Konsekvens/tiltak: Enkelte dører må justeres. Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje dører som er vanskelig å lukke/åpne.

4. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister, rapport etter trykktesting eller lignende fra entreprenør. Membranen er statistisk omtrent halvveis eller litt over halvveis i levetid.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.

4. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Det må gjøres tiltak for å lukke avviket. Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. etasje - Bad - Sluk, membran og tettesjikt
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister, rapport etter trykktesting eller lignende fra entreprenør. Membranen er statistisk omtrent halvveis eller litt over halvveis i levetid.
Konsekvens/tiltak: Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader. Skru fra hverandre vannlås og fysisk fjerne eventuelt smuss. Treg avrenning kan medføre at vann ikke renner effektivt ned i avløp og at vann som en konsekvens kan i ytterste konsekvens flyte utover gulvet.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.

5. etasje - Bad - Sanitærutstyr og innredning
Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.
Konsekvens/tiltak: Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. etasje - Bad - Ventilasjon
Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.
Konsekvens/tiltak: Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l. Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.

4. etasje - kjøkken - Overflater og innredning
Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder. Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.
Konsekvens/tiltak: Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum. Komfyrvakt må monteres. Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

4. etasje - kjøkken - Avtrekk
Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.
Konsekvens/tiltak: Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

5. etasje - kjøkken/stue - Avtrekk
Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen. Ventilatoren er ikke koblet til strøm. Det er en stikkontakt nede ved benkeplaten, men ledningen til ventilatoren går ikke helt frem til den.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.
Konsekvens/tiltak: Det er vanskelig å etablere andre løsninger. For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Noen borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep uten godkjenning fra styret. Ta kontakt med styret for nærmere informasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Det bør trekkes strøm frem til ventilatoren.

Vannledninger
Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system. Gjelder på kjøkkenet i 4. etg.

Løst håndgrep på kjøkkenbatteriet i 5. etg.
Konsekvens/tiltak: Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene. Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Kontakt rørlegger for utbedring av kjøkkenbatteri og montering av tettemuffer.

Avløpsrør
Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.
Konsekvens/tiltak: Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg. Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

Elektrisk anlegg
En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør. Generell kommentar: I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.

TG3
Etasjeskille/gulv mot grunn
Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik. Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
Konsekvens/tiltak: For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Innbo og løsøre
Kun integrerte hvitevarer medfølger.

Ved ønske om at vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper eller lignende lamper som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt skal følge med i handelen, må det tas forbehold om dette ved inngivelse av bud. Det samme gjelder brunevarer.

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

Følgende medfølger ikke handelen:
- Lampe over spisebord.
- Oppvaskmaskin i hybel medfølger ikke

Følgende medfølger handelen:
- Fastmonterte lamper (med unntak av lampe over spisebordet).
- Kjøl/- frys på kjøkkenet i 4. etasje

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
D - gul
Se fullstendig energiattest fra selger som vedlegg til salgsoppgave. Megler har intet ansvar for informasjon som følger av energiattesten.

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Varmematter under parkett i første etasje
- Varmekabler i begge baderom
- Elektrisk oppvarming i andre etasje. Varmekilder medfølger ikke.

Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Selger har tegnet Norgespris på fjernvarme. Avtalen følger målepunktet, og kjøper er derfor bundet til og med 31.12.2026.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 12 166 kWh i 2024 og 10 223 kWh per 3. desember 2025. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 752,- pr. mnd.
Inkluderer: Varmtvann, garasjeplass i felles garasjeanlegg, internett, trappevask, kommunale avgifter, generelle driftskostnader m.m.

Felleskostnadene inkluderer og fordeles slik:
Garasje: 900,00
Internett: 203,00
Trappevask: 100,00
Felleskostnader: 5 549,00

På grunn av prisstigning og renteøkning er det det mulig at felleskostnadene økes etter utarbeidelse av denne salgsoppgaven.

Andre utgifter
Utover det som innbetales via fellesutgiftene, må det påregnes kostnader for strøm, innboforsikring m.m.

Det er opp til kjøper å ev. inngå nye avtaler med ønskede tjenesteytere.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 3 419 155,- pr. 2025
Sekundærbolig: Kr 10 755 792,- pr. 2024
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
Global Connect.

Borettslaget

Om borettslaget
Stolmakergata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Borettslaget består av 105 andelsleiligheter.
Stolmakergata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931483285, og ligger i bydel Grünerløkka i Oslo kommune, gårds- og bruksnummer: 228/216. Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1986.

Borettslaget er medeier i Korsgata 16 Sameie.

Borettslaget har i løpet av de siste ti-årene gjennomført vesentlig vedlikehold og oppgraderinger. For tiden jobber styret med en langtidsplan for framtidig vedlikehold og oppgraderinger. Når planen er klar vil styret lage en prioriteringsliste og informere andelseierne om planene.

Info fra styreleder:
Årsberetningene for de senere årene vil være dekkende for de planlagte vedlikeholdsarbeidene for borettslaget. Uten at de konkretiserer verken kostnad, valg av finansiering eller hvordan det eventuelt vil påvirke felleskostnadene.

Alle vedlikeholdsplaner vil kunne føre til ekstraordinære innbetalinger eller en økning i andel fellesgjeld/felleskostnader.

Følgende ble vedtatt på årsmøte 2025:
- Styret foreslår at vi nedsetter en gruppe på generalforsamlingen, som kan komme med forslag til en beredskapsplan for borettslaget.
- Styret går i dialog med Street Art Norge om å arrangere en konkurranse om å dekorere nedre del av veggen på bygget vårt mot Nedre gate (med opsjon om dekorasjon om ca 25 meter langs Korsgata og Nordre gate). Budsjett for prosjektet settes til 300.000 kr. Styret vil kalle inn til beboermøte for å diskutere og velge blant de ulike bidragene til konkurransen.
- Styret iverksetter et forprosjekt for å se på muligheter til å omdanne "huset" i gårdsrommet til et "flerbrukshus" til alles glede. Forprosjektet vil også se på alternative løsninger for sykkelparkeringen som huset dekker i dag. Styret skal arrangere beboermøte med resultatene fra forprosjektet og veien videre besluttes av generalforsmalingen.

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling med protokoll fra årsmøte 2025 følger vedlagt.

Årsmøte 2026 ble avholdt 04.05.2026 og følgende saker ble tatt opp:
- Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer:
Som følge av vedtaket på generalforsamlingen i 2025 har styret gjennomført et forprosjekt med hensikt å se på mulighetene for å omdanne "huset" i gårdsrommet til et "flerbrukshus" til alles glede. Styret har fått tilskudd fra ENOVA til forprosjektet og engasjert KIMA Arkitektur som rådgivere.
Forslagene:
A) Plass til "Hobby og praktisk arbeid" og det spontane sosiale treffet
B) Overnattingsmuligheter
C) Et sted å ha flere på besøk (sosial)
D) Syklene i "huset
Kostnader og finansiering:
Styret har vært opptatt av at kostnadene knyttet til tiltakene over skal være så lave som mulig. Styret har også oppfordret KIMA Arkitektur til å finne løsninger hvor dugnad og gjenbruk kan redusere kostnadene. Byggearbeidene knyttet til "huset" er grovt estimert til 750.000 kr. Bistand til byggesøknad estimert til ca 150.000 kr (ENOVA dekker halvparten av denne kostnaden). Tiltak knyttet til etableringen av en gjesteleilighet estimeres grovt til 50.000 kr med noe dugnadsarbeid. Tiltak knyttet til syklene håper vi skal bli gratis, eventuelt kostnader til nye stativer for fortetting til om lag 50.000 kr. Tilsammen estimert til 925.000 kr. Prosjektet vil finansieres ved låneopptak. Dette vil gi borettslaget en økt månedlig kost på et sted mellom 5.000 og 7.000 kr (samlet, ikke per bolig) avhengig av nedbetalingstid og renter.

Forslag til vedtak:
Styret iverksetter de konkrete tiltakene beskrevet under A, B, C og D i denne saken. Styret gis fullmakt til å ta

opp et lån på opp til 950.000 kr for å dekke kostnader knyttet til prosjektet.

2) Belysning av Nedre gate for å redusere lyssky aktivitet
Nedre gate mellom borettslaget og Akerselva har noe begrenset belysning og er relativt lite trafikkert når det er mørkt. Gatekunst-prosjektet vil kunne redusere noe av grafittien, men det pågår området er fremdeles et "mørkt gjemmested" i området. Som et bøtende tiltak på lyssky aktivitet (som eksempelvis omsetting av narkotika, grafitti og annet hærverk), foreslår styret å installere belysning under de nederste balkonegene som lyser opp fortauet nedenfor. Styret har hentet inn grovestimater på kostnad som er anslått mellom 60-80.000 kr. Belysningen vil ha dimming for å kunne justeres riktig og unngå sjenanse.

Forslag til vedtak:
Styret iverksetter tiltak for å belyse Nedre gate i henhold til beskrivelsene i denne saken.

Styrets årsrapport:
- Oppfølging vedtak GF 2025: Beredkapsplan
- Oppfølging vedtak GF 2025: Gatekunst i Nedre gate
- Oppfølging vedtak GF 2025: Forprosjekt bedre bruk av «huset» i bakgården
- Gårdsrommet og hagegruppa (I 2025 ble kjøkkenhagen utvidet med en rekke nye pallekasser. Nytt av året var dyrking av poteter, gulrøtter, purre, tomater og jordbær, i tillegg til reddiker, ruccola, grønnkål, salater og ulike urter. Det ble også plantet to solbærbusker.)
- Vaktmester og renhold
- Dugnad
- Markering av høytider - 17. mai, sommerfest og julegrantenning
- Rehabilitering i garasjen (Underveis i arbeidet ble det avdekket vanninnsig i U2 etter lengre perioder med regn. Det utredes våren 2026 hvilke tiltak som er nødvendig for at området kan ferdigstilles.)

Styret skriver følgende pr. mail:
"Årsberetningene for de senere årene vil være dekkene for de planlagte vedlikeholdsarbeidene for borettslagene. Uten at de konkretiserer verken kostnad, valg av finansiering eller hvordan det eventuelt vil påvirke felleskostnadene."

Det må alltid påregnes generelt vedlikehold av eldre bygårder.
Innkalling til årsmøte 2026 følger vedlagt.

Større vedlikehold og rehabilitering gjort i borettslaget:
2012: Trehusene, oppgang H og J, ble malt og det ble satt inn nye vinduer og balkongdører. Også tregjerdene ble malt. Takene på hele bygningsmassen ble spylt og rengjort, sammen med takrenner og nedløp. Videre ble løs og skadet betong fjernet fra fasadene, balkongfrontene og svalgangene. Innkjørslene til garasjen ble asfaltert.

2013: Det ble gjennomført omfattende rehabilitering av fasadene på murhusene, dvs. oppgang A til G, med bl.a. reparasjon av betongskader og legging av vanntett membran på balkonggulv, svalganger, gavler med mer, montering av nye balkongfronter i glass og aluminium, utskifting av balkongdører og vinduer der det var råte, maling av øvrige dører og vinduer, nye fasadeplater, utskifting av ytterdører i stål, kontroll og reparasjon av takene og utskifting av en del takrenner og nedløp for å øke kapasiteten. Varmtvanns- og ventilasjonsanleggene ble også oppgradert med bl.a. utskifting av alle beredere og tilhørende rør- og el-opplegg, oppussing av berederrom, montering av sirkulasjonsledning for varmtvann, utskifting av alle stoppekraner for vann opp tileilighetene (plassert i U1), nye avtrekksvifter for oppgang A til G og garasjene (med tilhørende el-tavler og styringssystem), montering av regulerbare spjeld for hver ventilasjonskanal til leilighetene og nye avtrekksventiler i leilighetene. Videre ble det gjort ENØK-tiltak i form av montering av varmepumper for forvarming av varmtvannet (oppgang A til G), og i den nederste garasjen (U2) ble el-oppvarming erstattet med gjenbruk av avtrekkluft. I garasjen ble det også montert flere overvåkningskameraer i områder som tidligere var dårlig dekket. I oppgang J ble det anlagt radonbrønn med utlufting etter at kontrollmålinger hadde vist noe for høye verdier i første etasje (tiltaket har vist seg å være vellykket).

2014: Nøkkelsystemet og ringeanlegget ble skiftet ut. Det nye nøkkelsystemet er basert på elektroniske nøkkelbrikker. Garasjeanleggene ble vasket og malt, og plassene ble merket opp på nytt. Nytt styrerom ble anlagt i første etasje mellom oppgang A og B (i det tidligere vaskeriet), etter at arealet der det tidligere styrerommet lå i oppgang E, ble solgt som tilleggsareal til en leilighet. Utendørsbelysning i gårdsrommet, ved innkjøringene til garasjene og mot Korsgata/Nedre gate ble skiftet ut med nye armaturer med ledlamper. Det tekniske anlegget for utendørsbelysningen i oppgang E ble samtidig skiftet ut. Videre ble bærewiren på heisen i oppgang E skiftet. Alle bodene som befinner seg i 1. etasje og U1, fikk nye fronter med metallvegger og -dører.

2015: Røykvarslerne ble byttet i alle leiligheter, med unntak av der det allerede var montert nye varslere. Det ble bestilt utskifting og oppgradering av nødlys og skilt i garasjene (for gjennomføring i 2016). Det ble videre montert nye elektriske låser på portene i garasjene.
De automatiske silene som er montert på de to vanninntakene til borettslaget i nedre garasjeetasje (U2), ble også skiftet ut.

2016: Alle pipene i borettslaget (oppgang H og J) ble utbedret etter at det ble påvist sprekker i flere av dem. Videre ble mange av nødlysene og skiltene i garasjene skiftet ut. Ny flaggstang ble innkjøpt og satt opp.

2017: Arbeid med nytt inngangsparti mot Øvre gate ble startet opp, med ny port og en søppelløsning med nedgravde containere. Det ble samtidig lagt nytt dekke, nye varmekabler og montert ny belysning i området ned

til gårdsplassen. Det ble også foretatt tetting av lekkasje ved oppgang E og inn i trappenedgangen til garasjene. Videre ble det etablert 25 elbilplasser i nedre garasjeplan (U2) og tilrettelagt for ytterligere 25 plasser. Prosjektering for oppussing av inngangspartier og oppganger ble gjennomført, for prisinnhenting og oppfølging i 2018.

2019: Totalrenovering av oppgang A - G. Oppgangene fikk nye inngangsdører, nye himlinger, ny belysning, nye håndløpere, flislagte trapper og etasjenivåer. Alle overflater ble malt. Postkasser fikk omramming i eik. Det ble montert nye utelamper med astrour. Alle leiligheter med dør inn i leilighet fra innvendig oppgang fikk nye inngangsdører med nye låser.

2020: Ny belysning og nye porter i i garasjene, utvidelse av el-ladeanlegg Gamle armaturer ble demontert og nye LED-armaturer ble satt opp i garasje U1 og U2. Garasjeportene ble skiftet ut, med nye motorer og fester. Det ble montert nye brikkelesere utenfor gangdører i U1 og U2 samt albuebrytere for enkel åpning av dørene fra innsiden. Det ble montert 17 nye ladere til el-bil, og per 1. april 2021 har borettslaget 51 ladere av typen Zaptech.

2021: Ingen større vedlikeholdsprosjekter som følge av pandemien.

2022: På bakgrunn av tilstandsvurdering av vinduer og dører i borettslaget ble det gjort nødvendige utskiftinger i en rekke ulike leiligheter.

2023: Ny infrastruktur for elbil-ladere etablert i hele garasjen. Ny hovedtavle i B-oppgangen.

2024: Det ble etablert katodisk beskyttelse i den mest utsatte delen av garasjen i U1 og U2. Støpeasfalt ble lagt i samme området i U1. Det ble kjøpt inn et nytt dukkehus «Knøttebo» , nye sittegrupper og ei ny huske i gården. De gamle sittegruppene ble pusset ned og malt. Nye pallekarmer for dyrking av urter og grønnsaker ble satt opp.

Forretningsfører
Obos BBL

Forkjøpsrett
Det foreligger forkjøpsrett for obos-medlemmer. For nærmere informasjon, ta kontakt med obos eller megler.

Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS-annonsen på www.obos.no. Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen (500,- pr. person). Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene 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 168 513,-pr. 31.12.2025

Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Selskapets totale lån og vilkår:
Lån 1:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207788376
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo for denne andelen er 50 209,77
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Kapitalkostnader for andelen: 1 788,68
Restgjeld for andelen: 50 209,77

Lån 2:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208510371
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo for denne andelen er 85 886,22
Innfrielsesdato: 30.06.2040
Type rente: Flytende rente
Kapitalkostnader for andelen: 399,31
Restgjeld for andelen: 85 886,22

Borettslaget har ikke en IN-ordning, og det er derfor ikke mulig for andelseiere å betale ned sin andel av fellesgjelden separat. Fellesgjelden betjenes kollektivt gjennom månedlige felleskostnader.

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.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Utdrag fra årsberetningen fra generalforsamlingen 2025:
Disponible midler:
Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningen for videre drift. Ved slutten av 2024 ser det ut som om de disponible midlene var negative, men der er ikke medregnet vår kassakreditt på 2,5 millioner kroner. Vi har søkt om, og fått godkjent, et lån på 12 millioner kroner med nedbetaling over 15 år.
Formål: Betongrehabilitering og innføring av katodisk beskyttelse i to garasjeetasjer med til sammen 241 garasjeplasser. Garasjeetasjene fungerer som grunnmuren i hovedbygget i vårt borettslag, som inneholder 93 av borettslaget 105 leiligheter.

Bakgrunn:
I 2024 installerte vi infrastruktur til elbilladere for samtlige garasjeplasser, inkludert skifte av hovedtavle, til en kostnad på 1,25 millioner kroner. Vi fortsatte samtidig et arbeid for å prøve å begrense en lekkasje mellom garasjeetasjene i 2024. Det ble da oppdaget at de tidligere arbeidene ikke hadde fungert etter planen, og at å fortsette med en slik «flikking» ikke hadde noen funksjon. Det var store skader på betongen og armeringen i et område av garasjen, forårsaket av snø og salt som bilene drar med seg inn, og mindre skader i resten av garasjen. Vi valgte å følge rådet om å installere katodisk beskyttelse i det mest kritiske området, totalt en kostnad på ca 3,5 millioner kroner. Disse investeringene ble finansiert med tidligere opparbeidet likviditet, og opptak av en kassakreditt på 2,5 millioner kroner. I år ønsker vi å følge de profesjonelle rådene, og utbedre skadene på betongen samt installere katodisk beskyttelse i resten av garasjen. Samtidig vil vi skifte ut de tre 40 år gamle brannportene som ikke lenger fungerer. Ved hjelp av WSP, som har lagd anbudsgrunnlaget, vil vi nå inngå avtale med Oslo Murmesterbedrift. WSP vil ha prosjektlederjobben. I fjor økte vi den månedlige garasjeleien fra kr 400 til kr 800 for samtlige. I tillegg økte vi med kr 100 per mnd for de som ikke tidligere hadde blitt belastet for infrastruktur. Dette betyr at vår årlige leieinntekt for garasjen øker fra kr 1 157' i 2023 til kr 2 542' i 2025, altså en økning på nesten 1,4 millioner kroner per år. Denne økte inntekten vil bli brukt til renter og nedbetaling av lånet.

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader garasjeplasser, samt innvilget nytt lån.

Borettslaget har gått underskudd med litt over 3 millioner kroner i 2024. grunn av økte kostnader økte vi husleia med 5 % høsten 2022 og med 7 % fra november 2023. I 2024 har leie per garasjeplass økt med kr 100 per mnd for alle som ikke tidligere har betalt for infrastruktur rundt elbilplasser. Garasjeleia ble økt med ytterligere kr 400 per plass fra september 2024. Dette for å dekke kostnadene for et nytt lån på 12 millioner kroner med nedbetaling over 15 år. Lånet tas opp pga de store kostnadene i garasjen i 2024 og 2025:
· den nye infrastrukturen for elbilladere kostet ca 1,1 millioner kroner etter at tilskuddet fra kommunen på 243 tusen er fratrukket.
· rehabilitering av betongen og etablering av katodisk beskyttelse i deler av garasjen gjennomført i 2024 kostet ca 3,5 millioner kroner
· det gjenstående arbeidet med rehabilitering og etablering av katodisk beskyttelse av betongen i garasjen som er planlagt gjennomført i 2025 estimeres til ca 11 millioner kroner. I tillegg kostet vannskaden nevnt over litt over 1,2 millioner kroner. I 2024 tok vi opp en kassakreditt på 2,5 millioner kroner for å greie likviditeten under de store kostnadene, fram til vi i 2025 kunne oppta et nytt lån. Lånet skal dekke opp kassakreditten og de forventede kostnadene i forbindelse med betongrehabilitering av resten av garasjen. For å unngå at de månedlige betalingene fra borettslaget vil øke vesentlig, har vi avtalt 15 års nedbetalingstid.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt i Stolmakergata Borettslag under forutsetning av at søknad er godkjent av styret og at regler for dyrehold overholdes.

Alt dyrehold skal godkjennes av borettslagets styre.

Borettslagets forsikring
IF Skadeforsikring
Polisenr. 3650169

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 5 345 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst
Det vil bli skiltet på felles oppsatte visningstidspunkter.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Leiligheten ligger i et populært og meget sentralt område på Grünerløkka. Dette hyggelige borettslaget ligger langs Akerselva, tilbaketrukket og fint men med kun få minutters gange til alle områdets fasiliteter. Her bor du i en grønn idyll!

Du er kun noen få minutters gange unna Grünerløkkas yrende folkeliv med et rikt utvalg av kaféer, restauranter, utesteder, forretninger og mindre nisjebutikker. Det er også kort vei til Tøyen og Grønland. Blant restauranter i området som er verdt et besøk finner du Villa Paradiso, Südøst, Le Benjamin Bar & Bistro og sist men ikke minst Delicatessen og Mucho Mas som er klassikere som i en årrekke har vært nabolagsfavoritter på Grünerløkka. Schouskjelleren er også verdt et besøk - de brygger og serverer over 60 unike øl. Mathallen finner du rett rundt hjørnet. Her tilbys et fantastisk utvalg av restauranter, kaféer og spesialbutikker med ferske råvarer. Kun få minutter fra leiligheten finner du også populære Tim Wendelboe som serverer kaffe i verdensklasse.

Et par minutters gange unna leiligheten ligger Vulkan, Oslos trendy kultur- og kreative næringssenter. Her finner du også hoteller, treningssenter, klatresenter, squashbane, BAR Vulkan, Dögnvill Bar & Burger, Smelteverket, Fyrhuset Kuba og mye mer. Den vakkert restaurerte gårdsbygningen Nedre Foss gård huser en hyggelig restaurant, bryggeribar og en vermutbar med spennende cocktails fra Spania og Italia. Om sommeren tilbys en stor uteservering i vakre omgivelser.

Flere dagligvareforretninger, kaféer, treningssentre m.m. like i nærheten. Kiwi Markveien ble utvidet og oppgradert i 2025 og er den nærmeste matvarebutikkene.

Området er preget av mange parker og grønne lunger som gir enkel tilgang på utendørs hygge og trening. Olaf Ryes plass som i tillegg til å være et flott grøntområde er omkranset av populære restauranter og uteserveringer ligger en kort spasertur fra leiligheten. Litt lenger opp på Grünerløkka finner du også nydelige Birkelunden som er en stor og flott park hvor det også arrangeres det hyggelige søndagsmarkeder. Sofienbergparken er også en populær park i nabolaget med sine store grøntarealer, ballplass og lekeplass.
Leiligheten var videre en fantastisk fin lokasjon i umiddelbar nærhet til Akerselva som har virkelig flotte turstier som leder fra Maridalen i nord til Sørenga i sør. Her kan du følge elva oppover til Maridalen og marka som byr på en mengde tur- og friluftslivmuligheter.

Botanisk hage- en perle i byen og Tøyenparken er også et turmål i helgene. Her er det folkeliv på sommeren med rom for avslapning, grilling og kos. I august er også Tøyenparken tilholdssted for Øyafestivalen, med kjente norske og internasjonale artister på plakaten.

For den treningsglade er det et Evo treningssenter som ligger ca. 6 min unna og Sats ca. 3 min unna ved Trondheimsveien.

Bredt tilbud av offentlig kommunikasjon i umiddelbar nærhet. Trikken går på dagtid hvert 3. - 4. minutt mot sentrum og Storo (nr. 18, 15 og 12) fra Thorvald Meyers gate. Trikk nr. 17 går fra Trondheimsveien i retning Høyskolen. Busstilbudet inkluderer blant annet rute 30 via sentrum til Huk/Bygdøy og motsatt retning BI og Nydalen. Rute 21 via St. Hanshaugen og Bislett, til Frogner og Tjuvholmen. Grünerløkka ligger dessuten ca 10 min gange fra sentrum og det er lett å ta seg til sentralbanestasjonen med både flytog- og bussforbindelser. Gangavstand er det også til Torshov, Alexander Kiellands plass og St. Hanshaugen.

Dette er en perfekt beliggenhet for deg som liker en urban livsstil, og som vil ha kort vei til byens mange fasiliteter. Her vil du trives og bo godt!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger brukstillatelse for eiendommen datert 20.03.1985.
Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/ byggemeldinger som er fra før 1998.
Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig fortsatt bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige.

Det foreligger ferdigattest for oppføring av bad i 5. etasje, datert 21.12.2010.
Begge dokumentene følger vedlagt.

Byggetegning:
Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Avviket refererer til at det er etablert et soverom i 5. etg. som ikke er tegnet inn på tegninger. Soverommet er etablert i loftsrom på opprinnelige byggetegninger. Innvendig trapp er endret og deler av tidligere bodareal tilhørende leiligheten er benyttet til trappegang i 4. etasje. Inngangsdør er flyttet fra midten av leiligheten og erstattet med en verandadør og ytterdør er satt inn ved nyetablert entré. Det er også satt inn et kjøkken I loftsetasjen. Det er satt inn takvinduer i hybeldelen og ett av soverommene på loft. Det ble i 2004 gitt rammetillatelse for etablering av ny takterrasse på loft, nye vinduer i fasade (takvinduer) og tak samt flytting av inngangsdør. Samt etablering av nytt bad, åpne opp i tak for hems, samt endring av innvendig trapp. Det ble ikke bygget takterrasse og hems ble ikke etablert. De øvrige arbeidene er utført og det er i 2026 godkjent søknad om ferdigattest for nye takvinduer og utskifting v ytterdør med verandadør. Ferdigattesten ligger vedlagt. Det er i 2026 gitt tillatelse til tiltak og godkjent søknad om bruksendring fra tillegsdel til hoveddel. Tiltaket omfatter endring av bod i gang i 4. etasje og bod til loftsstue i 5. etasje. Vilkårene for ferdigattest i var at opprinnelig

byggesak med referanse 200404308 ble gitt ferdigsttest. Denne er nå gitt og søknad om ferdigattest for bruksendringen er nå sendt inn til Plan- og bygningsetaten. Kjøper overtar ansvar og risiko for dette. Det er satt inn luke til kryploft fra det store soverommet i loftsetasjen. Det er ikke søkt om.

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
Eiendommen er regulert til byggeområder for boliger med underjordisk parkering etter bestemmelsene i S-2546, datert 01.06.1981 og byggeområde for boliger, fellesareal lek etter S-2546, datert 01.06.1981. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

Ny kommuneplan fra 23. september 2015: Oslo kommune har vedtatt ny kommuneplan som får betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Pågående plan- og byggesaker:
- Markveien - Olaf Ryes plass til Torggata - Planforslag til politisk behandling - Gateopprustning
Saksnummer: 202209792 - Reguleringssak
Mottatt sak: 28.06.2022
Bymiljøetaten foreslår å omregulere Markveien mellom Olaf Ryes plass og Torggata, inkludert Ankerbrua og Søndre gate, fra kjørevei, fortau og spesialområde bevaring til sykkelgate og fortau. Fortau utvides og det legges til rette for møbleringssoner. Del av Torvbakkgata og Akerselva parkområde reguleres for å legge til rette for overvannshåndtering og rensing før utslipp til elva.

- Nedre gate 5 - forhåndskonferanse, oppføring av tilbygg
Saksnummer: 2025/09851 - Byggesak
Mottatt sak: 16.09.2025
Status: Under behandling
Anmodning om forhåndskonferanse – Nedre Gate 5
Nedre Gate 5 består av to deler:
· Den vestre delen er et industri- og kontorlokale fra tredje kvartal av 1800-tallet, regulert til spesialområde bevaring.
· Den østre delen er et tilbygg som ble byggemeldt i 1986. Dette tilbygget er oppført i tegl og harmonerer godt med eksisterende bygg og kvartalet for øvrig. Den vestre delen av tomten er i dag ikke fullt utnyttet og består hovedsakelig av parkeringsplasser. I forhåndskonferansen ønsker vi å diskutere mulighetene for å utvikle dette arealet.
Vi har skissert et tilbygg på to nivåer:
· Mot vest kobles tilbygget sømløst på eksisterende bebyggelse.
· Mot øst etableres et lavt volum på 1,5 etasjer, som følger gateforløpet og bidrar til å skape helhet i strukturen.
Den lave delen vil erstatte dagens parkeringsareal. Dette vil fungere som en skjerm mot barnehagen. Vi mener dette er en bedre løsning enn de planlagte høye glassgjerdene, som vil fremstå som et fremmed element.
En lav bygning som harmonerer med den omkringliggende bebyggelsen vil i stedet styrke områdets karakter.
Etter utviklingen av Vulkan-området og Nedre Foss gård har det etablert seg en naturlig byvandring som går via Vulkan eller Nedre Foss gård, gjennom Ingens gate og forbi sosiale møteplasser som Blå og Ingensteds.
Området er i dag et viktig byrom med søndagsmarkeder, og mange krysser elven her for å bevege seg videre mot Grünerløkka eller langs Akerselva.
Vi ser derfor et potensial for publikumsrettede funksjoner som café, butikk eller restaurant i dette nye bygget.
Dette vil kunne skape liv, styrke byvandringen og bidra positivt til bydelen. En lav bygning med publikumsfunksjoner, som samtidig harmonerer med de historiske byggene i området, vil etter vår vurdering være et verdifullt tilskudd til byen.

- Brenneriveien 9 - bruksendring fra forretning til servering
Saksnummer: 2025/07603 - Byggesak
Mottatt sak: 12.09.2025
Denne saken er en fortsettelse av sak 202555601
Status: Under behandling

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:
https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

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

301/228/216:
06.08.1881 - Dokumentnr: 924288 - Best. om vann/kloakkledn.
Overført fra Stolmakergt.2.

27.04.1909 - Dokumentnr: 900446 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

08.04.1915 - Dokumentnr: 913953 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

13.11.1923 - Dokumentnr: 993790 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr. vindu
Overført fra gnr 228 bnr 417.

25.07.1938 - Dokumentnr: 404732 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning

Bestemmelse om septiktank m.v.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 414.

30.04.1946 - Dokumentnr: 405752 - Bestemmelse om bebyggelse
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 415.

04.12.1951 - Dokumentnr: 415806 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om kloakkledning
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 228 bnr 415.

20.10.1958 - Dokumentnr: 516774 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Overført fra gnr 228 bnr 125.
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

28.03.1964 - Dokumentnr: 507498 - Erklæring/avtale
Vedtak av Oslo kommunes vann- og kloakkreglement
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 417.

11.05.1965 - Dokumentnr: 507565 - Bestemmelse om gjerde
Midlertidig dispensasjon fra bygningsloven
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra Nordregt.1.

15.06.1968 - Dokumentnr: 510851 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.06.1968 - Dokumentnr: 510852 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 219.

18.02.1970 - Dokumentnr: 502856 - Bestemmelse om bebyggelse
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Overført fra gnr 228 bnr 219.

13.07.1984 - Dokumentnr: 536255 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Med flere bestemmelser
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Overført fra gnr 228 bnr 125.

20.12.1985 - Dokumentnr: 79744 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: KORSGATA BORETTSLAG
49 GARASJEPLASSER UTEN TIDSBEGRENSNING

20.12.1985 - Dokumentnr: 79744 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 228 bnr 125.

20.12.1985 - Dokumentnr: 79745 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: TORVBAKKGATA BORETTSLAG
49 GARASJEPLASSER UTEN TIDSBEGRENSNING

20.12.1985 - Dokumentnr: 79745 - Best om garasje/parkering
Med flere bestemmelser
Overført fra gnr 228 bnr 125.

06.03.1986 - Dokumentnr: 15364 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT RETTIGHETSHAVER: HERKULES CONFEKTIONSFABRIKKER AS
GARASJEPLASS

Diverse påtegning
Transportert til: Thorvald Meyers gt. 72 AS, org.nr. 988472360

Diverse påtegning
Transportert til: Anette Unneberg, født 14.04.1971

Diverse påtegning
Transport av rett til 19 garasjeplasser til Merkantilbygg Holding AS. org.nr. 931388940

06.03.1986 - Dokumentnr: 15366 - Erklæring/avtale
BRUKSRETT
RETTIGHETSHAVER: JOHANSEN JULIUS BOKBINDERI
GARASJEPLASS

07.01.1988 - Dokumentnr: 1211 - Rettighet
Rettighetshaver: Firma Art Lab AS
Løpenr: 1172673
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
LEIE-TID: 5 ÅR, LEIE-FORLENGELSE: 5 ÅR
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 200,000
MÅNEDLIG LEIE INKL. BILPLASS NOK 6.400,-
LEIE MOT INNSKUDD
KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA
HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER

07.12.1990 - Dokumentnr: 74580 - Erklæring/avtale
Best. om bruksendring til lager m.v.
Kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

20.01.2006 - Dokumentnr: 4722 - Stevning
Navhus Holding AS dømmes til å overlevere disposisjonsretten til 20 parkeringsplasser i Stolmakergata Borettslag til Haugen & Damsund Eiendom AS Saknr. 06-02288TVI-OTIR/05

04.08.1864 - Dokumentnr: 900046 - Opprettelse av matrikkelenheten
OPPRETTELSE - FRADELT FRA EN ADRESSE

27.07.1937 - Dokumentnr: 913719 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Stolmakergt.3 og 5.

24.07.1967 - Dokumentnr: 990297 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Nordregt.1, 2 og 2b.
Stolmakergt.2.

27.07.1967 - Dokumentnr: 990298 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
Stolmakergt.3 og 5.
Nedregt.4.
Korsgt.4 og 6.
Overført fra gnr 228 bnr 219.

27.08.1986 - Dokumentnr: 52828 - Sammenslått med denne matrikkelenhet:
gnr.228 bnr.224, 225, 414, 219, 415, 417, 601, 124 og 125.

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.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse
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 overtakelsen.

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. 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.

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.

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 blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,60% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 84 000,-
Grunnpakke Leilighet kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. trykket salgsoppgave kr. 24 900,-
Nordvik Ekstra Large - Tillegg kr. 11 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. - Vi stiller 2 stykker på annonserte visninger kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr til Obos kr. 6 570,-
Infoland - Informasjon forretningsfører, Obos kr. 2 750,-
Utlegg foto - Interiør og fasade 11.000,- Foto ute: 7.000,-
Utlegg tilstandsrapport ca. med målsatte plantegninger kr. 15 500,-

Samlet skal selger betale kr. 193 910,- 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 24. mai 2026

Ansvarlig megler
Sylvia Post, Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41478478

Megler
Dan Christian Jensen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 97193210

Meglerforetaket
Nordvik Løren
Lørenveien 51A
0585 OSLO
Juridisk navn: Christiania Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 924831332

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). Christiania Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.



Stolmakergata 9E

Nabolaget Grünerhagen/Grünerløkka sørvest - vurdert av 117 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere

Skoler

Møllergata skole (1-7 kl.) 210 elever, 15 klasser	8 min 0.6 km
St Sunniva skole (1-10 kl.) 508 elever, 26 klasser	11 min 0.8 km
Lakkegata skole (1-7 kl.) 437 elever, 22 klasser	11 min 0.9 km
Sofienberg skole (8-10 kl.) 429 elever, 30 klasser	13 min 1 km
Kristelig gymnasium (8-10 kl.) 412 elever, 30 klasser	24 min 1.9 km
Elvebakken videregående skole 576 elever	4 min 0.3 km
Hersleb videregående skole	9 min

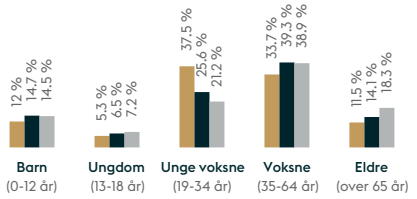
Offentlig transport

Schous plass Linje 11, 12, 18	4 min 0.3 km
Møllerveien Linje 34, 54	5 min 0.4 km
Jernbanetorget Linje 1, 2, 3, 4, 5	17 min 1.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	18 min 1.5 km
Oslo Gardermoen	39 min

Barnehager

Akersløkka barnehage (0-5 år) 65 barn	1 min 0.1 km
Grünerhagen barnehage (1-5 år) 50 barn	3 min 0.2 km
Nedregate barnehage (1-5 år) 87 barn	3 min 0.3 km

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Grünerhagen/Grünerløkka	3 562	907
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 75/100

Kvalitet på skolene
Bra 71/100

Naboskapet
Høflige 60/100

Primære transportmidler

- Trikk
- Gående

Sport

Elvebakken v.g. skole - flerak...	4 min
Grünerhagen	6 min
Fitness24Seven Grünerløkka	4 min
EVO Grünerløkka	4 min

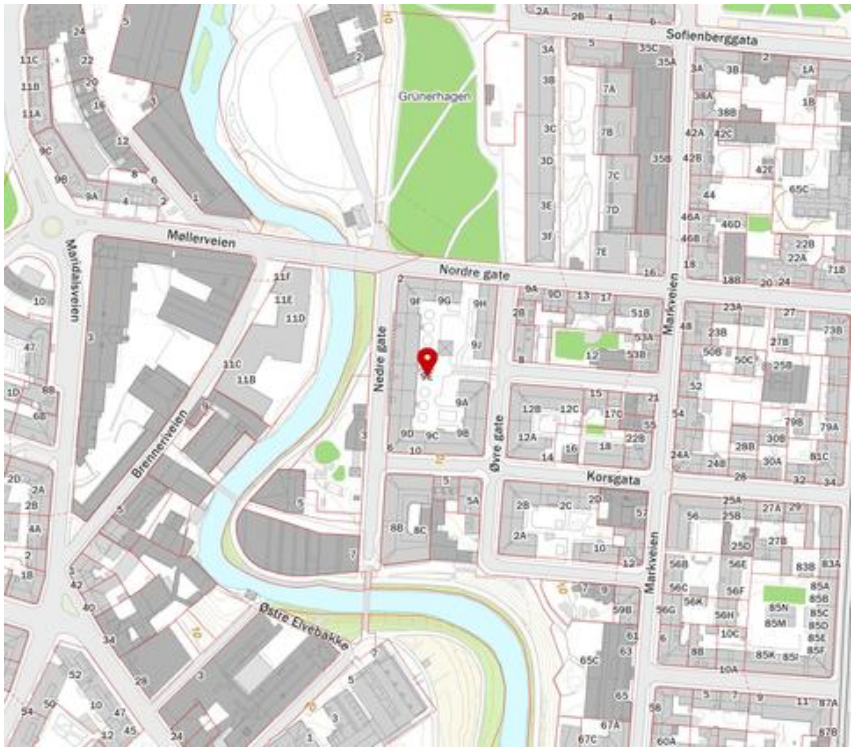
«Løkka er det beste som fins!»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 91/100

Shoppingutvalg
Meget bra 87/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100



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

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Stolmakergata 9E , 0551 OSLO
OSLO kommune
gnr. 228, bnr. 216
Andelsnummer 96

Sum areal alle bygg: BRA: 149 m² BRA-i: 142 m²



Befaringsdato: 15.12.2025 **Rapportdato:** 30.12.2025 **Oppdragsnr.:** 13722-3238 **Referansenummer:** WO6965

Autorisert foretak: Øyum Takst og Eiendom AS **Sertifisert Takstingeniør:** Erik Øyum

TAKSTHUSET
TAKSTMENN I KONTORFELLESSKAP

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

Norsk takst

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

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

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

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

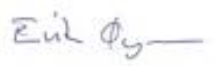
Øyum Takst og Eiendom AS

Øyum Takst og Eiendom AS er del av kontorfellesskapet Taksthuset AS. Taksthuset har lang erfaring og kompetanse på alt innen takstfaget fra næringstakster, boligtakster, tilstandsvurderinger, skjønn, overtakelse av boliger og så videre. Se www.taksthuset.no for kontaktinfo og medarbeidere.

Jeg, Erik Øyum, har jobbet som takstmann siden 2014 og er sertifisert hos Norsk Takst med verditaksering av bolig, tilstandsanalyse av boligeiendom, skjønn og skadetaksering av byggverk.



Rapportansvarlig



Erik Øyum

erik@taksthuset.no

900 88 685

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

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

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold. Se hovedpunkter lenger bak i rapporten. Under er et kortere sammendrag av hovedpunktene.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1985

UTVENDIG Gå til side

Bygg oppført i bærende konstruksjoner i betong.

Skråtakskonstruksjon i tre tekket med takstein i betong.

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunskjon og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra 1984.

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting. Vinduene er byttet i 2005.

Profilert inngangsdør med glassfelt. Balkongdør fra 1984 med glassfelt. Dør ut på svalgang på kjøkkenet med glassfelt. Døren er fra 2010. Noen bruksmerker.

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Balkongen er på ca. 11,7 m². Balkongen er vestvendt.

Borettslaget har en vedlikeholdsplan fra 2024. Rapporten omhandler diverse interne rutiner og vedlikeholdsbehov og anbefalinger med enkelte kostnadsestimater. Hovedkonklusjonen i planen er at borettslaget anbefales en del nødvendige oppgraderinger og nødvendig vedlikehold.

Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer.

INNVENDIG Gå til side

Gulv: Parkett. Fliser i entreen. Veggflater: Malte flater. Glassplate på del av vegg mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet i 4. etg. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen i hver etasje. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad.
(http://geo.ngu.no/kart/radon/).

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen. Trappen er byttet i 2005. Det er fremvist faktura fra Tre Trapp AS.

Profilerte innerdører med terskler. Glassdører i gangen i 4. etg. Skyvedører inn til soverommet i hele rommets bredde i 4. etg.

Oppvarming: Det er montert elektriske gulvvarme i stuen, kjøkkenet, spisestuen og i parkettgulvet i gangen i 4. etg. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

VÅTROM Gå til side

Bad 4. etg.:

Flislagt bad med innebygget badekar og egen dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2010

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt dokumentasjon i form av prosjekttegning, generelle beskrivelser, vedlikeholdsinstruks og adresseliste på underentreprenører.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende tv- stue. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Bad 5. etg.:

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt dokumentasjon i form av prosjekttegning, generelle beskrivelser, vedlikeholdsinstruks og adresseliste på underentreprenører.

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet.

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

KJØKKEN Gå til side

Kjøkken 4. etg.: Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010

Beskrivelse av eiendommen

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2010. Det er fremvist prosjekttegning og kjøpekontrakt.

Det er en spalteventil i vindu. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Kjøkken 5. etg.: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015.

Det er ikke kjøleskap på kjøkkenet på befaringen.

Ventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Vannrør kjøkken 4. etg: Rør i rør trukket opp i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene. Det er ikke tettemuffer på rørene. Bad 4. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet. Rørskap i nisjen med samlestokker, stoppekraner til 4. etg. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Kjøkken 5. etg.: Rør i rør trukket opp i benkeskapet og koblet på veggbokser. Det er stoppekraner på rørene og tilkobling for oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjestopper i skapet. Bad 5. etg.: Rørskap med samlestokker, stoppekraner til 5. etg. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rørstusser i servantskap med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet.

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon.

Mekanisk avtrekk fra badene. Frisklufts/spalteventiler i vinduer, også takvinduer. Kullfilterventilator på kjøkkenet i 5. etg.

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

Sikringsskap på kjøkkenet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 15 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

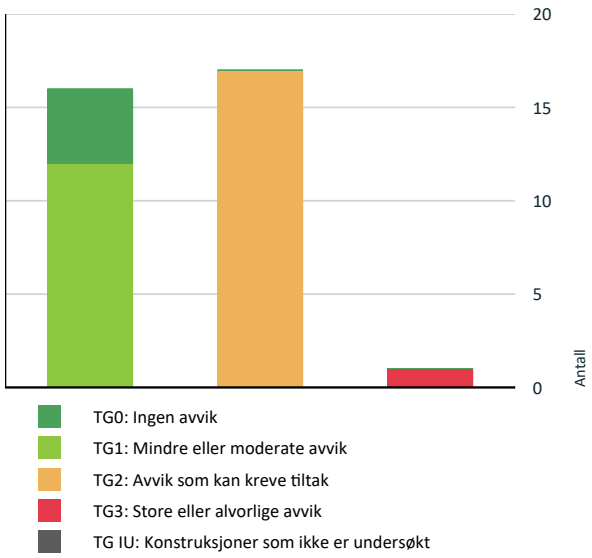
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Planløsningen stemmer i hovedsak. Avviket refererer til at det er etablert et soverom i 5. etg. som ikke er tegnet inn på tegninger. Referansen er byggetegninger fra ombygging i 2004 - 2005 som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

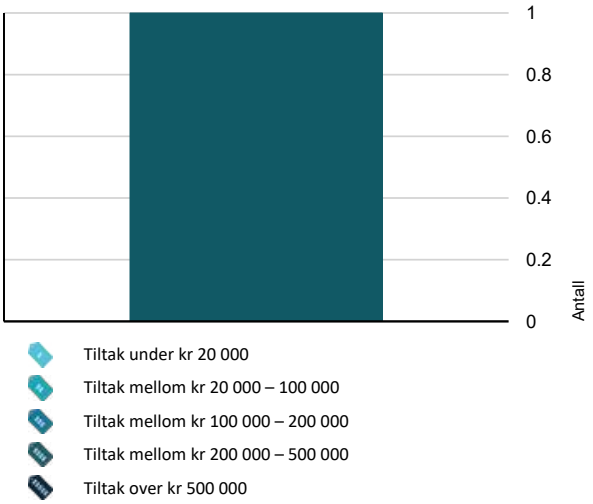
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten er utført med begrensninger som følger av at boligen er innredet på befaringen. Tunge møbler o.l. blir normalt ikke flyttet på. Skader eller mangler som kan være skjult bak innredning kan derfor ikke oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi forholdet ikke lot seg faktasjekke. Funksjonstesting av tekniske installasjoner er ikke foretatt med mindre det går frem av rapporten.

Eier er alltid kilde til opplysninger i rapporten hvis det ikke er oppgitt andre kilder.

Det anbefales å lese all tilgjengelig informasjon (egenerklæring, årsmøteinnkallinger o.s.v.) for å sikre seg best mulig informasjon om boligen. Interessenter har en selvstendig undersøkelsesplikt. Fremlagt dokumentasjon kan generelt variere fra oppdrag til oppdrag.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer	Gå til side
Utvendig > Takvinduer - 2	Gå til side
Utvendig > Dører	Gå til side
Utvendig > Andre utvendige forhold	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 4. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 5. etasje > Bad > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 5. etasje > kjøkken/stue > Avtrekk	Gå til side

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Standard
Leiligheten har en standard med parkett, malte flater og fliser. Se også beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Boligen fremstår som normalt pen og med normal bruksslitasje. Se punkter under konstruksjoner for eventuelle behov i forhold til vedlikehold.

Tilbygg / modernisering

2004	Ombygging	Søknad om endring "ominnredning av loftsleilighet, nytt bad og takterrasse". (Takterrasse er ikke bygget). Saksnummer 200404308 i kommunens byggesaksarkiv.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

3- lags isolerglass i trerammer. Kombinasjon av vinduer med sidehengsling med vippefunskjon og fastkarmsvinduer. Vinduene er fra 1984.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre vinduer med bruksslitasje. Vinduene er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Vinduene nærmer seg bytte. Det er vanskelig å si noe helt sikkert rundt tidspunkt for dette. Vinduene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Eldre isolerglass løper en større risiko for punktering.

Vinduer er borettslagets ansvarsområde.

TG 2 Takvinduer

Takvindu fra Velux. Vinduene har vippeåpning og spalteåpning for lufting.

Vinduene er byttet i 2005.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene er over halvparten av forventet levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Eldre takvinduer. Utvendige beslag bør etterses en til to ganger i året.

TG 2 Takvinduer - 2

Gjelder ett vindu i stuen oppe: Takvindu fra Velux. Vinduet har vippeåpning og spalteåpning for lufting.

Vinduet er byttet i 2005.

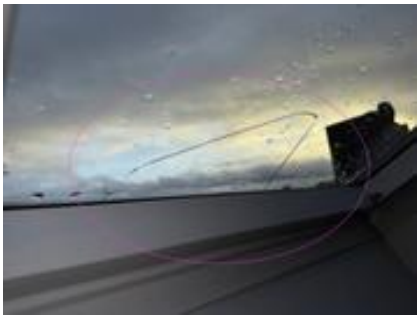
Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Sprekk i glasset.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bytte glass.



Sprekk i glasset på et takvindu.

TG 2 Dører

Profilert inngangsdør med glassfelt. Balkongdør fra 1984 med glassfelt.

Det er ikke mulig å sjekke eventuelle mangler med vindtetting og isolering uten å fjerne listverk. (Det utføres ikke fysiske inngrep på denne type undersøkelser).

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Eldre dører med noe bruksslitasje. Inngangsdøren har subbemerker i karm/terskel. Med alder kan tettelister bli gradvis dårligere og over tid forårsake trekk.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Dørene fungerer per i dag, men alder kan ha påvirket isolasjonen og vindtettingen rundt vinduene. Ytterdører er borettslagets ansvarsområde. Eldre dører med glass løper en større risiko for punktering. Foreløpig så vurderes normalt periodisk vedlikehold som smøring av hengsler etc. som tilstrekkelig.

Tilstandsrapport



Subbemerker på dørblad.

TG 1 Dører - 2

Dør ut på svalgang på kjøkkenet med glassfelt. Døren er fra 2010. Noen bruksmerker.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong i betong med rekkverk i stål og glass. Gulvet har heldekkende teppe og underliggende betong. Betongen er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Avrenning fra balkongen i forkant av balkongen. Høyde på rekkverk er ca. 120 cm. Balkongen er på ca. 11,7 m².

Balkongen er vestvendt.

TG 2 Andre utvendige forhold

Fra gjeldende standard: "For boliger med fellesdel skal teknisk rapport for fellesdelene etterspørres. Dersom det foreligger en rapport, så skal den vurderes med hensyn på relevans og egnethet og vedlegges som grunnlag for tilstandsanalysen. Rapportens alder skal framkomme."

"Mangel av rapport for fellesdeler registreres som et avvik."

Borettslaget har en vedlikeholdsplan fra 2024. Rapporten omhandler diverse interne rutiner og vedlikeholdsbehov og anbefalinger med enkelte kostnadsestimater. Hovedkonklusjonen i planen er at borettslaget anbefales en del nødvendige oppgraderinger og nødvendig vedlikehold.

Det henvises til vedlikeholdsplanen for detaljer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det foreligger en plan for vedlikehold, men i denne sammenhengen skal det settes TG 2 når det ikke foreligger teknisk rapport og også når det er behov for vedlikehold og utbedring av mindre skader.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak og oppfølging av vedlikehold er borettslagets ansvar, ikke den enkelte beboer.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Parkett. Fliser i entréen. Veggflater: Malte flater. Glassplate på del av vegg mellom benkeskap og overskap på kjøkkenet i 4. etg. Himling: Malt glatt himling. Det må påregnes at det kan forekomme bruksmerker etter normal bruk, veggfester etc.

Det er lagt nytt gulv i 4. etg. i 2010 etter røykskade.

TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Boligen har etasjeskille i betong. Det er utført stikkmålinger med laservater over to meters lengde og gjennom hele rom på to helt tilfeldige steder/rom i boligen i hver etasje. Det er målt avvik utover toleransekravene angitt i gjeldende fagstandard (NS 3600).

4. etg.: Målinger i kjøkken: 19 mm. over 2 meter og ca. 18 mm. gjennom hele rommet. Stue: 20 mm. over 2 meter og ca. 20 mm. gjennom hele rommet.

5. etg.: Målinger i stue: 5 mm. over 2 meter og ca. 25 mm. gjennom hele rommet. Stort soverom: 14 mm. over 2 meter og ca. 22 mm. gjennom hele rommet.

Andre plasseringer av laser kan gi andre resultater.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
• Målt høydeforskjell på over 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Konsekvens/tiltak
• For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Eventuell utbedring kan bestå av å rette av gulvene med flytende avrettingsmasse og blir en kost/nytte vurdering. Det kan oppstå utilsiktede effekter med avretting som f. eks. trinn mellom rom. Avretting kan for eksempel medføre at det blir nødvendig å bytte eller justere høyde på dører. Kontakt entreprenør for en best mulig vurdering og pris.

Et tilbud gitt av entreprenør sammenlignet med estimatet gitt i denne rapporten kan sprike mye siden det er mange variabler som det ikke er mulig å regne inn i et enkelt estimat. Det er skjevheter på gulv i alle etasjer og omfanget av eventuelle avrettinger vil også påvirke prissetting. I estimatet er det ikke medtatt nye gulv, fotlister etc. Dette kommer i tillegg.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

Det finnes fire aktsomhetsgrader: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. I følge radonkart over dette området er området vurdert med moderat til lav aktsomhetsgrad. (http://geo.ngu.no/kart/radon/).

TG 1 Innvendige trapper

Innvendig trapp i tre med lukkede trinn. Rekkverk/håndløper på begge sider av trappen.

Trappen er byttet i 2005. Det er fremvist faktura fra Tre Trapp AS.

Årstall: 2005 **Kilde:** Eier

TG 2 Innvendige dører

Profilerte innerdører med terskler. Glassdører i gangen i 4. etg. Skyvedører inn til soverommet i hele rommets bredde i 4. etg.

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik som tilsier at det bør foretas tiltak på enkelte dører.

Flere dører subber i karm/terskel. (To dører i gangen 4. etg., en soveromsdør og baderomsdør i 5. etg.).

Konsekvens/tiltak
• Enkelte dører må justeres.

Justere dører. Konsekvens av subbing av dør er slitemerker i terskel/karm og på sikt kanskje dører som er vanskelig å lukke/åpne.

Oppvarming

Det er montert elektriske gulvvarme i stuen, kjøkkenet, spisestuen og i parkettgulvet i gangen i 4. etg. Varme i baderomsgulvene. Eier opplyser at alle varmekilder fungerer.

Dette punktet er kun ment som informasjon og er ikke vurdert med tilstandsgrad.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med innebygget badekar og egen dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskesøyle. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet. Badet er fra 2010

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt dokumentasjon i form av prosjekttegning, generelle beskrivelser, vedlikeholdsinstruks og adresseliste på underentreprenører.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Fliser på veggene. Malt glatt himling med downlights.

4. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Det er nedsenket dusjnisje. Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk i dusjen på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til underkant terskel er ca. 30 mm. Høyde på terskel er ca. 12 mm. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Hjelpesluk i dusjen. Hovedsluk bak sjalusirist i badekaret.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister, rapport etter trykktesting eller lignende fra entreprenør. Membranen er statistisk omtrent halvveis eller litt over halvveis i levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Hovedsluk bak sjalusirist i badekar.

4. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

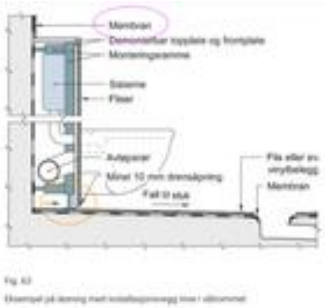
Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Innebygget badekar. Egen dusjnisje med dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskesøyle i nisje. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

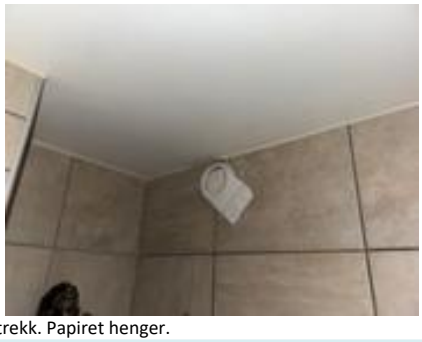


Illustrasjon på innebygget sisterne. Kilde: Sintef.

4. ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet. Spalte under baderomsdøren for overstrømming av luft.



Test av avtrekk. Papiret henger.

4. ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende tv- stue. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.



Fuktmåling i hulrom i veggen bak dusjen.

5. ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad med dusjnisje med innfellbare dusjdører, servant med ett greps blandebatteri og vegghengt toalett. Opplegg for vaskemaskin. Det er utført fuktsøk på overflater uten at unormale verdier ble avdekket.

Eier opplever ikke problemer med badet.

Undersøkelsene baserer seg på synlige og tilgjengelige bygningsdeler. Det er fremlagt dokumentasjon i form av prosjekttegning, generelle beskrivelser, vedlikeholdsinstruks og adresseliste på underentreprenører.

Årstall: 2010 **Kilde:** Andre opplysninger: Datert prosjekttegning fra entreprenør

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater vegger og himling**

Fliser på veggene. Malt glatt himling.

5. ETASJE > BAD

TG 1 **Overflater Gulv**

Flislagt gulv med gulvvarme (elektrisk). Punktsjekk med digitalt vater viser fall mot sluk på hele gulvet. Høyde fra overkant slukrist til topp membran er ca. 38 mm. Høyde på terskel er ca. 20 mm. Membranen er synlig trukket opp på terskel. Ved testing av dusjen renner vannet mot sluket.

5. ETASJE > BAD

TG 2 **Sluk, membran og tettesjikt**

Sluk med klemring og membranmansjett.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

Tilstandsrapport

Treg avrenning i servanten.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførelse som sjekklister, rapport etter trykktesting eller lignende fra entreprenør. Membranen er statistisk omtrent halvveis eller litt over halvveis i levetid.

Konsekvens/tiltak

• Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

Skru fra hverandre vannlås og fysisk fjerne eventuelt smuss. Treg avrenning kan medføre at vann ikke renner effektivt ned i avløp og at vann som en konsekvens kan i ytterste konsekvens flyte utover gulvet.

Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer.



Sluk.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning med servant og underskap med ett greps blandebatteri. Dusjbatteri med hånddusj. Opplegg for vaskemaskin. Vegghengt toalett med innebygget sisterne.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

5. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Avtrekksventil med mekanisk avtrekk på badet.

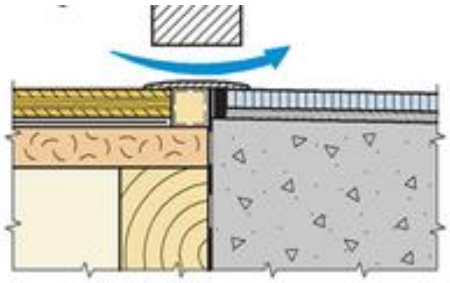
Vurdering av avvik:

• Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

• Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

Mangelfull ventilasjon kan føre til dårlig inneklima i rommet.



Prinsippskisse, overstrømming under døren. Kilde: Sintef.

5. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det er utført hulltaking bak dusjen i tilstøtende soverom. Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn i stor grad. Det er utført fuktmåling, sett og luktet etter fukt/misfarging/mugglukt. Fuktmåling (etter relativ fuktighet) er utført med Protimeter Hygromaster 2 med forlengerkabel. Det er ikke avdekket misfarging, lukt eller måleverdier som indikerer fukt.

Temperatur og relativ fuktighet endrer seg over tid og andre målinger kan gi andre resultater.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra HTH med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Induksjon koketopp. Innebygget stekeovn og mikroovn i høyskap. Nisje til kjøleskap/fryser. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer.

Det er ikke installert komfyrvakt og lekkasjestopper. Krav kom i 2010. Kjøkkenet er opplyst å være fra 2010. Det er fremvist prosjekttegning og kjøpekontrakt.

Årstall: 2010 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:

• Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder.
• Det er ikke påvist tegn på at det er montert lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum, dette er et krav på kjøkkenet ut ifra alder.

Tilstandsrapport

Krav kom i 2010. Lekkasjestopper skal være montert i forbindelse med oppvaskmaskin og skal være montert på røropplegget. Noen oppvaskmaskiner har påmontert egen lekkasjestopper på slangen på maskinen, men denne er ikke godkjent i denne sammenheng.

Det er ikke installert komfyrvakt. Hvis den elektriske kursen til koketoppen ikke ble endret ved montering av koketoppen og kursen er fra før 2010 er det ikke krav til komfyrvakt. Det er ikke kjent om dette er tilfelle.

Konsekvens/tiltak
• Det bør monteres lekkasjedeteksjon ved oppvaskmaskin/oppvaskkum.
• Komfyrvakt må monteres.

Uten lekkasjestopper/-varsler vil eventuelle lekkasjer fra oppvaskmaskinen forårsake større skader på parkett og annen innredning.

Komfyrvakt er et brannsikkerhetstiltak som kutter strømmen ved eventuell overoppheting.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er en spalteventil i vindu. Det er ikke ventilator på kjøkkenet.

Vurdering av avvik:
• Det er manglende forsert mekanisk avtrekk fra kokesone i kjøkkenet.

Konsekvens/tiltak
• Uten forsert avtrekk fra kokesonen kan matos og forurensninger fra matlaging spre seg i boligen, noe som blant annet forringer inneklimaet.

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Tre benkeplate med oppvaskkum og ett greps svingbart blandebatteri. Keramisk koketopp og innebygget stekeovn. Integrert oppvaskmaskin. Ingen utslag på fuktsøk foran benkeskap. Ingen synlige lekkasjer. Det er installert komfyrvakt og lekkasjestopper.

Kjøkkenet er opplyst å være fra 2015.

Det er ikke kjøleskap på kjøkkenet på befaringen.

Årstall: 2015 **Kilde:** Eier



Test av koketoppen.

5. ETASJE > KJØKKEN/STUE

TG 2 Avtrekk

Ventilator med kullfilter.

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

Ventilatoren er ikke koblet til strøm. Det er en stikkontakt nede ved benkeplaten, men ledningen til ventilatoren går ikke helt frem til den.

Kjøkken har omluftsløsning (kullfilter). Gjeldende fagstandard (NS 3600), krever mekanisk avtrekk fra kokesonen for å kunne gi TG 1.

Konsekvens/tiltak
• Det er vanskelig å etablere andre løsninger.

For å oppnå TG 1 på dette punktet er det et krav at det er vifteavtrekk. Noen borettslag tillater ikke at den enkelte beboer utfører inngrep uten godkjenning fra styret. Ta kontakt meds styret for nærmere informasjon.

Manglende mekanisk avtrekk kan føre til dårligere inneklima.

Det bør trekkes strøm frem til ventilatoren.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Vannrør kjøkken 4. etg: Rør i rør trukket opp i benkeskapet. Det er stoppekraner på rørene. Det er ikke tettemuffer på rørene. Bad 4. etg.: Skjult anlegg. Rørstusser i servantskap med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet. Rørskap i nisjen med samlestokker, stoppekraner til 4. etg. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket.

Kjøkken 5. etg.: Rør i rør trukket opp i benkeskapet og koblet på veggbokser. Det er stoppekraner på rørene og tilkobling for oppvaskmaskin. Det er montert lekkasjestopper i skapet.

Bad 5. etg.: Rørskap med samlestokker, stoppekraner til 5. etg. Drensåpning for synliggjøring av eventuelt lekkasjevann. Kursene er merket. Rørstusser i servantskap med stoppekraner. Stoppekraner på dusjbatteriet.

Vurdering av avvik:
• Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.

Gjelder på kjøkkenet i 4. etg.

Løst håndgrep på kjøkkenbatteriet i 5. etg.

Konsekvens/tiltak
• Det må monteres tettemuffer i enden av varerørene.

Uten tettemuffer er det en mulighet for at eventuelle lekkasjer presses ut i benkeskapet i stedet for inn i rørskapet på badet.

Kontakt rørlegger for utbedring av kjøkkenbatteri og montering av tettemuffer.

Tilstandsrapport



Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system.



Rørskap bad 4. etg.



Rørskap bad 5. etg.

TG 2 Avløpsrør

Synlige avløpsrør er av plast. Soilrør er ikke tilgjengelig inne i leiligheten. Vurderingen gjelder synlige rør, men baseres også på alder der hvor rørene ikke er tilgjengelige for inspeksjon. Soilrør er som regel borettslagets ansvarsområde. Avløpsrør under servanter og oppvaskkum er som regel eiers ansvar. Vurderingen gjelder interne rør.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Eldre avløpsrør har større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til vannskader.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk fra badene. Frisklufts/spalteventiler i vinduer, også takvinduer. Kullfilterventilator på kjøkkenet i 5. etg.

Bad og kjøkken er vurdert i egne punkter.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvann leveres fra fellesanlegg. Det er konstatert at det er varmt vann i alle blandebatterier. Fellesanlegg utenfor leiligheten er ikke inspisert.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap på kjøkkenet med automatsikringer, overspenningsvern og jordfeilbrytere. Forskriftsmessig brukerveiledning til jordfeilbryter, overspenningsvern og kursoversikt. 15 kurser. Hovedbryter på 63 A.

Elektropluss, Elektrikerkjeden og Tandberg Elektriske har utført oppgraderinger i leiligheten. Det ble montert ny innmat i sikringsskap ca. 2005, montert
varmematter i gulv i 4. etg. i 2010. Det er montert nye kurser ca. 2020 og 2025.

Manglende dokumentasjon alene (samsvarserklæringer) gir TG 2. Det mangler samsvarserlæringer på arbeider utført i 2005 og 2020.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1985 Byggeår.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Nei

Det er fremvist samsvarserklæring på bad i "2. etg." fra 2010. 2. etg. antas å være 5. etg. Arbeidene er utført av Elektrikertjenesten AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på "ny kurs, samt stikk kjøkken" fra 2010. Arbeidene er utført av Elektrikertjenesten AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på " nytt bad 1. etg. ny kurs" fra 2010. 1. etg. antas å være 4. etg. Arbeidene er utført av Elektrikertjenesten AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på en del stikk, regulatorer til gulvvarme m.m. fra 2010. Arbeidene er utført av Elektro Pluss AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på legging av gulvvarme fra 2010. Arbeidene er utført av Elektro Pluss AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på stikk på kjøkken i "2. etg." fra 2016. 2. etg. antas å være 5. etg. Arbeidene er utført av Elektrikertjenesten AS.

Det er fremvist samsvarserklæring på opplegg av ny kurs kjøkken og feilsøk fra 2025. Arbeidene er utført av Tandberg Elektriske AS.

Se erklæringen for nærmere spesifikasjon.

Det foreligger ikke samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskap i 2005 eller nye kurser i 2020.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja En gjennomgang av det elektriske anbefales grunnet manglende dokumentasjon (samsvarserklæring) på anlegget. (Ved eventuell el- sjekk anbefales denne utført etter NEK 405). Kontakt registrert elektroinstallatør.

Generell kommentar

I følge gjeldende fagstandard (NS 3600) skal det gis opplysninger om inspektørens elektrokompetanse). Undertegnede er ikke utdannet innen elektrofaget.



Sikringsskap.

TG 0 Utstyr for varsling og slukking av brann

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

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

Brannvarslere i begge etasjer. Forskriftsmessig brannslukningsapparat. (6 kg. pulverapparat merket ABC).

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei

Tilstandsrapport

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²						
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**	**Ikke måleverdig areal (ALH)**	**Gulvareal (GUA)**
4. etasje	82			82	12		82
5. etasje	60			60		18	78
Kjeller		3		3			3
Eksternt loft		4		4			4
Loft internt, ikke målbart							
SUM	**142**	**7**			**12**	**18**	**167**
SUM BRA	**149**						

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Bad, kjøkken, stue, spisestue, soverom		
5. etasje	Bad, 3 soverom, gang, kjøkken/stue		
Kjeller		Kjellerbod	
Eksternt loft		Loftsbod	
Loft internt, ikke målbart			

Kommentar

Himlingshøyde er ca. 240 cm. i stuen. I 5. etg. er det skråhimling. I følge gjeldende måleregler er maks. målbar høyde 190 cm. Gulvet er dermed større enn oppgitt areal. Gulvarealet er på ca. 78 m² samlet. 18 m² er medtatt som areal med lav høyde (ALH). Laveste målte høyde er ca. 63 cm. Høyeste målte høyde er ca. 244 cm.

Balkong (TBA) avrundet til 12 m².

Kjellerbod (BRA-e) på ca. 3 m². Loftsbod med gulvareal på ca. 5 m². Loftsboden har skråtak. Målbart areal er avrundet til 4 m². Boder er påvist av eier. Boder utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA. Loftsboden er på denne befaringen merket 2026, men det er opplyst at merkingen skal endres til 4021.

Intern adkomst til kaldloft. Rommet er ikke målbart og er i bruk som lager.

Leiligheten har p-plass i felles garasjeanlegg med adkomst gjennom kjøreport og gangadkomst fra oppgang. Plassen er ca. 232 cm. bred og er merket 2026. Plassen er påvist av eier.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Planløsningen stemmer i hovedsak. Avviket refererer til at det er etablert et soverom i 5. etg. som ikke er tegnet inn på tegninger. Referansen er byggetegninger fra ombygging i 2004- 2005 som ligger i kommunens elektroniske byggesaksarkiv.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Div. el utført i 2025. Se eget pkt. om elektro.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Boligbygg med flere boenheter	142	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.12.2025	Erik Øyum	Takstingeniør
	Sissel Bugge	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	216		0	5345.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Stolmakergata 9E

Hjemmelshaver
Stolmakergata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4021/STOLMAKERGATA BORETTSLAG	931483285	4021	OBOS	Bugge Sissel

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Andel fellesgjeld
96	136 095 *09.12.2025*

Kommentar
Opplysninger om fellesgjeld/-formue er hentet fra forr. fører.

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beliggende på Grünerløkka i Oslo. Kort vei til parker, sentrum, Akerselva med mer. Godt utbygget kollektivtilbud med buss og trikk. God dekning av servicetilbud og forretninger.

Adkomstvei

Offentlig, kommunal vei.

Tilknytning vann

Offentlig, kommunal tilknytning. Privat stikkledning på egen eiendom.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Regulert til boliger med tilhørende anlegg. Reguleringsplan S-2546.

Skattetakst og formuesverdi

År	Kommentar
2024	Fås ved henvendelse til ligningskontoret

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
IF skadeforsikring	3650169.			

Kommentar

Beboere må selv tegne innbo-/løsøreforsikring

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Plantegninger	26.11.2025		Gjennomgått		Nei
Kommunalinformasjon	12.12.2025		Fremvist		Nei
Forretningsførerinfo	12.12.2025		Fremvist		Nei
Egenerklæring	12.12.2025		Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	12.12.2025		Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	30.12.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

• Ved TG0 og TG1 gis normalt ingen begrunnelse, da dette kun viser normal slitasje eller mindre avvik slik som feil eller skader. Ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltak er nødvendige og lønnsomme. Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold, som feil, skader eller uregelmessigheter, og foreslåtte tiltak. Anslagene angis i intervaller, er veiledende og basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig avhengig av valg av utførelse, materialpriser og markedsforhold. For nøyaktig vurdering anbefales ytterligere undersøkelser og flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Anslagene gir kun et overordnet bilde og er ikke bindende. Skjulte feil eller avvik, eller forhold som ikke er avdekket, kan medføre ekstra kostnader. Verken bygningssakkyndig eller rapportens utsteder kan holdes ansvarlig for forskjeller mellom anslag og faktiske kostnader.

PRESISERINGER

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

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Øyum Takst og Eiendom AS
Heggelibakken 4
0375 OSLO

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

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

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

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/WO6965

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Sissel Bugge	9578-5990-4-3057350	2026-05-24 12:44:11

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
24. mai 2026

Oppdragsnummer
21-0265/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stolmakergata 9E, 0551 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Løren

Selgere
Sissel Bugge

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
26. mars 1985

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: 3650169
Forsikret i: If

Utført arbeid

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl VVS. Lagd nytt bad i annen etasje i 2010. Pusset opp gammelt bad i første etasje i 2010.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl VVS. Lagd nytt bad i annen etasje i 2010. Pusset opp gammelt bad i første etasje i 2010.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Martinsen og Brodahl VVS. Lagd nytt bad i annen etasje i 2010. Pusset opp gammelt bad i første etasje i 2010.

---

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: Alt utvendig arbeid og arbeid utenfor leiligheten er gjort av eksterne bedrifter i regi av borettslaget.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Alt i regi av borettslaget ved styret, ikke den enkelte andelseier.

---

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Nei

Beskriv arbeidet og hvorfor det ikke foreligger samsvarserklæring: Elektropluss, Elektrikerkjeden, Tandberg Elektriske. Nytt sikringsskap ca 2005. Varmematter i gulv i første etasje ca 2010. Nye kurser, ca 2020 og 2025. Samsvarserklæring foreligger for de nyeste arbeidene.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

Eventuell kommentar: Ikke kontrollert av myndighetene.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elbillader og infrastruktur er installert av ekstern elektriker i regi av borettslaget.

---

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: Martinsen og Brodahl, se over. Generelt vann og avløp i borettslaget gjøres i borettslagets regi.

---

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: Innsatt takvinduer i det som siden ble brukt som hybel, først ved bygging (før innflytting i 1985), og siden skiftet ca 2005. Lagd bad i 5. etasje (hybel), godkjent av Plan og Bygning , 2010. Innsatt takvindu i det store soverommet oppe ca 2005. Skiftet trapp og trappeløp, fra U-fasong til L-fasong, ca 2005. Flyttet inngangsdør fra midten av leiligheten (der det ble satt inn en verandadør i stedet) til den ene enden der det tidligere var et vindu ca 2005. Ferdigattest fra Plan og bygning i 2026.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Eiendommen har ikke privat vannforsyning, septik, avløpskvern eller liknende.

---

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

Ja

Beskriv: Ventilasjonen sjekkes regelmessig i regi av styret i borettslaget. Ingen oljetank eller sentralfyring.

---

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Murmesterbedrift har installert katodisk beskyttelse i begge garasjeetasjer i regi av styret i borettslaget. Generelt er det slik at alt arbeid utenfor leilighetene, og når det gjelder tak og vinduer / dører, gjøres i regi av styret i borettslaget.

---

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

Ja

Når ble målingen gjennomført og foreligger det dokumentasjon? Styret gjennomførte radonmålinger ca 2010. Tiltak ble gjennomført under et av trehusene.

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

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen pipe / ildsted.

---

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)

Ja

Beskriv: Styret i borettslaget gjennomførte et større arbeid med drenering ca 2017. I 2024 og 2025 har Oslo Murmesterbedrift installert katodisk beskyttelse i de to garasjeetasjene under bygget, i regi av styret. I løpet av dette arbeidet det oppdaget innsig av vann i nederste garasjeetasje. Dette arbeides det med.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ytre vedlikehold er borettslagets ansvar. Terrasser og svalganger ble rehabilitert i 2013. Dører og vinduer i borettslaget har blitt skiftet ut i flere omganger. Det ble installert katodisk beskyttelse av betongen i garasjeetasjene i 2024 og 2025.

---

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: Noen sprekker på svalgangen. Styrets ansvar.

---

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.

Nei

Eventuell kommentar: En leilighet varslet om mulig skjeggkre for noen år siden, men jeg tror dette er løst.

---

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?

Ja

Beskriv: Vi sliter litt med ringeanlegget og med døråpnerne, men styret jobber med saken.

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: Rommene er en del av leiligheten. Var opprinnelig definert som bod. Bruksendring er søkt om og gitt igangsettelsestillatelse. Søknad om ferdigtillatelse er innsendt. Svar skal foreligge før visning. Nytt bad i hybeldelen er godkjent av Plan og Bygning. Takvinduer er godkjent av Plan og bygning.

21.1 Er utleiedelen godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene?

Nei

Eventuell kommentar: Det er en hybel inne i leiligheten, med samme inngang og felles gang.

---

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

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport er utarbeidet i forbindelse med salget.

---

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? Da bygget var nytt ble leilighetens areal oppgitt av OBOS til å være 143,1 kvm. Måling etter nye regler gir 142 kvm. Se vedlagte tilstandsrapport.

---

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

Ja

Beskriv: - Ferdigattest foreligger på badet i andre etasje fra 2010. - Ferdigattest på resterende arbeid mottatt 2026. - Igangsettelsestillatelse er mottatt for søknad om bruksendring fra bod til boligareal. Svar på søknad om ferdigattest forventes mottatt innen visning.

---

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?

Ja

Beskriv: Det kan til tider være musikk fra Blå i Brenneriveien på den andre siden av elva, men det har aldri plaget meg. Tror det er et større problem for leilighetene lenger sør i bygget. Styret jobber med saken, og jeg tror det har blitt bedre. Innimellom (ca en kveld i året) har det vært konserter på plenen utenfor Nedre Foss restaurant.

---

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

Eventuell kommentar: Den store økningen av garasjeleie de siste årene er stipulert å ville dekke renter og nedbetaling av lån på KB-arbeidet i garasjene.

---

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

Nei

Eventuell kommentar: Ingen oljetank på eiendommen.

---

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: 21-0265/25

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato
Sissel Bugge	**2026-05-24**

Identifikasjon

Sissel Bugge

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

enova

Energiattest



Adresse **Stolmakergata 9E, 0551 OSLO**	
Dato for energimerking **23.01.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-249569**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80944454**
Gårdsnummer **228**	Bruksnummer **216**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0407**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1985**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **142,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **142,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Mekanisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år **171,13 kWh/m²**

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år **171,13 kWh/m²**	Totalt levert pr. år **24 301 kWh**



Stolmakergata 9E, 0551 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 4: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 5: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 6: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 10: Tiltak utendørs

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 12: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

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

Tiltak 16: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 17: Montering tetningslister

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

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 20: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Christiania Eiendomsmegling AS
Nordvik Løren v/Mari Wang
Lørenveien 44, 0585 OSLO
E-post: m.wang@nordvikbolig.no

Deres ref.: 21-0265/25 . Vår ref.: 0510-1-4021 Dato: 09.12.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stolmakergata Borettslag
Organisasjonsnr:	931483285
Andelseier:	Bugge, Sissel
Medeier:	
Leilighetsnummer:	4021
Adresse:	Stolmakergata 9 E, 0551 OSLO
Andelsnummer:	96
Gnr.	228
Bnr.	216

Borettsinnskudd: Kr. 0,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf- polisenummer 3650169.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- 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.

GARASJE/PARKERING Borettslaget har 241 garasjeplasser i et garasjeanlegg i kjelleren. De fleste leiligheter disponerer en plass. Andelseierne har bruksrett til 102 plasser, naboborettslagene Korsgata og Torvbakken har bruksrett til 49 plasser hver, andre eksterne eiere har kjøpt bruksrett til 32 plasser og borettslaget disponerer bruksretten til de resterende 9 plassene. Borettslaget har fem garasjeplasser, plassene 50021, 50022, 50023, 50024 og 50025 som har tinglyst leierett. Den tinglyste leieretten er er i form av ett dokument som er oppbevart hos leietaker. Borettslaget har forkjøpsrett ved eierskifte i hht kontrakten. Kopi av avtalen er i husleiearkivet samme med husleiekontraktene. SYKKELBODAlle oppganger har egne sykkelboder i oppgangene, med dette gjelder ikke oppgangene C, D og F. BOLIGSELSKAPETS HJEMMESIDEBorettslagets hjemmeside er stolmakergata.no ANSVARLIG FOR BESTILLING AV NØKLER/SKILTNøkkelbrikker til fellesarealets dører kan bestilles ved å møte opp på styrerommet i vakttiden. Ønsket navn og telefonnummer til ringeanlegget sendes styret på e-post: styreleder@stolmakergata.no eller bestilles på styrevakt. Skilt til postkasse ved nyinnflytting kan bestilles gratis på www.posten.no. Størrelsen på postkasseskiltene finner du på www.stolmakergata.no. ANNET:Det anbefales at megler setter seg inn i siste godkjente årsrapport. I tråd med sak på generalforsamlingen i 2016, har styret arbeidet videre med å utrede mulighetene for å omdisponere deler av fellesarealene til boligformål. En egen gruppe er nedsatt og denne har kartlagt og vurdert fellesarealene. Den har også sent ut spørreskjema til beboere som har leiligheter som ligger inntil de aktuelle arealene, for å kartlegge interessen for å kjøpe arealer som tilleggsarealer til leilighetene. Styret arbeider videre med denne saken i 2018, med sikte på å fremme forslag til opplegg for salg på en ekstraordinær generalforsamling. Arbeidet med å se på muligheten for å tilgjengeliggjøre ledige areal på loft og enkelte fellesareal for utidelse av utvalgte leiligeter, jobbes med av styret i 2020/2021. Dette har pr 11/20 enda ikke blitt fremmet på generalforsamling. ENERGIAVREGNINGDet er ikke energiavregning i borettslaget p.t ANNET 2021:Rehabilitering av enkelte vinduer og drører. For spørsmål, kontakt styret. INNKREVING EIENDSOMSSKATT:I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene. FELLESKOSTNADER: Felleskostnader økte sist med 7% fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207788376
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	4 012 650,00
Innfrielsesdato:	30.05.2028
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208510371
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,19%
Restsaldo	6 907 966,00
Innfrielsesdato:	30.06.2040
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: 6 752,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	900,00	
Internett	203,00	
Trappevask	100,00	
Felleskostnader	5 549,00	

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:	890,-
Fradragsberettigede kostnader:	5 350,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	72 435,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207788376
Restsaldo:	50 209,77
Kapitalkostnader:	1 788,68
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208510371
Restsaldo:	85 886,22
Kapitalkostnader:	399,31
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 136 095,99,-, 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 Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Runar Gunnerud, e-post: styret@stolmakergata.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 eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

Det kreves medlemskap i OBOS for å erverve/eie denne boligen. Andelstegning skjer ved signering av kjøpekontrakt for personer som ikke er medlem i OBOS. Dersom det er flere enn én som skal eie boligen sammen, må alle være medlem i OBOS og betale hver sin medlemskontingent. Det er borettslaget som betaler medlemskontingenten for alle som har en eierandel i boligen, og kontingent innkreves derfor via felleskostnadene i borettslaget.

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.
Vi gjør oppmerksom på at det blir en liten økning/endring av priser på våre tjenester med virkning fra 1.1.2026.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

Innkalling

S.nr. 510
STOLMAKERGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STOLMAKERGATA BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 kl. 19:00, Grendehuset, Korsgata 16.

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 møtet. 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.

Beboermøte før generalforsamlingen

Som tidligere år gjennomfører vi et beboermøte kl 18 i forkant av generalforsamlingen som starter kl 19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer
7. Belysning av Nedre gate for å redusere lyssky aktivitet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av representanter fra Stolmakergata Borettslag til styret for Sameiet Korsgata 16 (Grendehuset)

Med vennlig hilsen,
Styret i STOLMAKERGATA BORETTSLAG

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

Runar Gunnerud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0510 Stolmakergata brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 510 Årsregnskap 2025.pdf
3. Kommentarer til årsregnskapet og budsjett 2025.pdf

Sak 6

Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Som følge av vedtaket på generalforsamlingen i 2025 har styret gjennomført et forprosjekt med hensikt å se på mulighetene for å omdanne "huset" i gårdsrommet til et "flerbrukshus" til alles glede. Styret har fått tilskudd fra ENOVA til forprosjektet og engasjert KIMA Arkitektur som rådgivere.

Funn fra forprosjektet:

Forprosjektet har avdekket flere relevante momenter.

1. En kartlegging av beboernes behov vil gi grunnlag for hva som bør prioriteres hvor.
2.

Borettslaget har flere fellesareal som kan være med å løse disse behovene, ut over "huset" i bakgården. Spesielt relevant er styrerom og vaktmesterrom, med bad, i første etasje mellom oppgang A og B. Samt bedre bruk og utnyttelse av grendehuset.

3. Svært mange av syklene i «huset» er ikke i jevnlig bruk. Omplassering av syklene vil kunne løses med rydding og fortetting andre steder i bygget.

Kartlegging av behov: Styret gjennomførte en spørreundersøkelse våren 2026 for å kartlegge behov. Det var ifølge KIMA Arkitektur god deltakelse med svarprosent på nesten 40%, og en representativ fordeling blant beboerne (f.eks. bor alene, barnefamilie, eldre osv.) Svaralternativene fra det mest relevante spørsmålet er nedenfor, og svarene vises som vedlegg i slutten av denne innkallingen.

Spørsmål 5) Hva savner du mest plass til i hverdagen? (velg maks 3)

- Ro/konsentrasjon (lese/jobbe/studere)
- Sosialt (et sted å ha flere på besøk)
- Overnattingsmuligheter
- Hobby/praktisk arbeid (“skittent”: sykkel, snekring, maling, planting)
- Bevegelse/lek/trening (lavterskel)
- Oppbevaring (sportsutstyr, sesongting, barnevogn)
- Jeg savner lite/ingenting

Konklusjon fra kartlegging og beboermøte: Spørreundersøkelsen og innspillene fra beboermøtet, med videre råd fra KIMA Arkitektur, er grunnlaget for dette for dette forslaget. Tiltakene nedenfor skal bidra med løsninger som dekker hva flest mulig savner plass til i hverdagen - med et spesielt fokus på fellesskapsløsninger.

Denne sakens forslag til tiltak:

Tiltakene nedenfor er med utgangspunkt i de ulike beboernes behov. Litt lenger oppsummerer vi med utgangspunkt i bygning/rom.

- **A) Plass til "Hobby og praktisk arbeid" og det spontane sosiale treffet**
  Det mest etterspurte behovet var plass til "hobby/praktisk arbeid". Dette behovet bør være det viktigste å dekke med "huset" i bakgården. Hobby og praktisk arbeid legger også tilrette for spontane treff og sosial omgang blant oss beboere. "Huset" i bakgården tilrettelegges ikke for å kunne "bookes" til private arrangement. **Behovet for bevegelse / lek / trening,** kan også dekkes i "huset" ved å bruke fleksibelt møblement og ha tilgang på felles leker osv.
  Tiltaket konkret: Åpne opp ytterveggene på "huset" mot "torget" og mot "skogen" med store dører og vinduer i glass. Inne fjernes midtveggen og tak og vegger isoleres. Med benker og hyller til ulike typer praktisk arbeid, og noen bord og stoler for det spontane sosiale treffet, eller leken blant de mindre.

- **B) Overnattingsmuligheter**
  Dette er behov nummer to og det mest etterspurte blant barnefamiliene. "Huset" i bakgården egner seg ikke til overnatting. Det vil være uforholdsmessig risikofylt og dyrt med vann og avløp, og bruk til overnatting vil gå på bekostning av behovet for å utnytte "huset" til fellesskapsfunksjoner.
  Behovet for plass til ro/konsentrasjon er også valgt av flere. Gjennom prøveprosjektet skal styret undersøke muligheten for å bruke dette rommet som et "hjemmekontor" / "coworking-space" osv.
  Tiltaket konkret: Styret setter i gang et lav-kostnads prøveprosjekt hvor styrerommet mellom oppgang A og B, som til nå har vært avlåst for beboere, gjøres tilgjengelig som en liten gjesteleilighet og som et fleksibelt areal for annen bruk. Rommet er på ca 30m² og har en lite kjøkken og bad tilgjengelig. Beboere vil kunne booke og betale en rimelig pris for å dekke kostnader knyttet til bruken. Gjennom et prøveprosjekt vil styret få indikasjoner på

ulike momenter som: hva er rett pris, hvor mange dager man kan booke av gangen osv.

- C) Et sted å ha flere på besøk (sosial)
  "Huset" i bakgården kan dekke behov for det spontane sosiale treffet, for en kaffekopp eller noen beboere som drar frem grillene på en finværsdag. Behovet for større samlinger bør dekkes andre steder. Det omtalte styrerommet, som i dag har et langbord til 12 personer, også kan testes ut til å dekke behovet for litt større plass en hjemme i stuen (Se prøveprosjekt under B). Hvis beboere har ytterligere behov for plass er det Grendehuset i Korsgata 16 som bør løse behovet. Styret skal kartlegge hva som gjør at grendehuset ikke brukes mer av oss beboerne. Og i samråd med de andre borettslagene som vi eier grendehuset sammen med, justere regler og systemer slik at grendehuset kommer oss til nytte på en bedre måte.

- D) Syklene i "huset"
  Det står i dag ca 35 sykler plasser i "huset". Om lag 10 av disse er i jevnlig bruk. Det står om lag 70 andre sykler fordelt på sykkel-/sportsbodene i oppgang A, B, E, G, H og J. Av de er også om lag en tredjedel i jevnlig bruk. Styret mener en opprydding og noe fortetting vil gi tilstrekkelig plass til de syklene som i dag står i "huset". Dersom det på sikt blir for liten plass til sykler har styret kartlagt ulike muligheter for å øke sykkelparkering, spesielt i oppgang E.
  Tiltaket konkret: Styret gjør en opprydding blant sykler i hele borettslaget. De oppgangene som i dag ikke har egen sykkelbod, C, D og F, får tilgang til sykkelboder i andre oppganger. Det tidligere vaskeriet i B-oppgangen tilrettelegges for å kunne vaske sykler også på vinterstid.

Oppsummert per bygning/rom:

- Huset i gårdsrommet:
  Hobbyrom og praktisk «skittent» arbeid
  Uformell sosial møteplass / grilling / ol
- Styrerommet
  Overnatting
  Ekstra hjemmekontor
  Private mindre sosiale arrangementer
- Grendehus
  Som i dag, men bedre tilpasset beboeres ønsker behov

Kostnader og finansiering:
Styret har vært opptatt av at kostnadene knyttet til tiltakene over skal være så lave som mulig. Styret har også oppfordret KIMA Arkitektur til å finne løsninger hvor dugnad og gjenbruk kan redusere kostnadene. Byggearbeidene knyttet til "huset" er grovt estimert til 750.000 kr. Bistand til byggesøknad estimert til ca 150.000 kr (ENOVA dekker halvparten av denne kostnaden). Tiltak knyttet til etableringen av en gjesteleilighet estimeres grovt til 50.000 kr med noe dugnadsarbeid. Tiltak knyttet til syklene håper vi skal bli gratis, eventuelt kostnader til nye stativer for fortetting til om lag 50.000 kr. Tilsammen estimert til 925.000 kr. Prosjektet vil finansieres ved låneopptak. Dette vil gi borettslaget en økt månedlig kost på et sted mellom 5.000 og 7.000 kr (samlet, ikke per bolig) avhengig av nedbetalingstid og renter.

Styrets innstilling
Styret mener de ulike tiltakene skissert over vil gi mye nytte til mange av oss beboerne, og vårt fellesskap, for en overkommelig kostnad. Tiltakene kan gjennomføres allerede i år og vil kunne håndteres av styret i parallell med allerede omtalte andre prosjekter, som forprosjektet for rehabilitering av taket.

Styret mener disse tiltakene bør sees i sammenheng og vedtas i sammenheng, fordi de ulike tiltakene løser ulike beboeres behov – og samlet vil tiltakene bidra til at mange får et bedre sted å bo.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter de konkrete tiltakene beskrevet under A, B, C og D i denne saken. Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på opp til 950.000 kr for å dekke kostnader knyttet til prosjektet.

Vedlegg

4. 2026 GF_Spørreundersøkelse spørsmål 5.jpg

5. Huset i bakgråden.png

6. Huset i bakgråden_eksempel m pergola.png

Sak 7

Belysning av Nedre gate for å redusere lyssky aktivitet

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Nedre gate mellom borettslaget og Akerselva har noe begrenset belysning og er relativt lite trafikkert når det er mørkt. Gatekunst-prosjektet vil kunne redusere noe av grafittien, men det pågår området er fremdeles et "mørkt gjemmested" i området. Som et bøtende tiltak på lyssky aktivitet (som eksempelvis omsetting av narkotika, grafitti og annet hærverk), foreslår styret å installere belysning under de nederste balkonegene som lyser opp fortauet nedenfor.

Styret har hentet inn grovestimater på kostnad som er anslått mellom 60-80.000 kr. Belysningen vil ha dimming for å kunne justeres riktig og unngå sjenanse.

Styrets innstilling

Styret mener alle rimelige tiltak uten gjentagende kostnader, for å redusere uønsket adferd i og rundt vårt borettslag, spesielt garasjene, er noe vi bør prioritere.

En belysning vil også kunne fremheve gatekunsten når den er på plass. Styret vil forsøke å få kostnadene til belysningen dekket gjennom stønadsordninger, men mener at vi uansett bør gjennomføre tiltaket før høsten blir på sitt mørkeste.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter tiltak for å belyse Nedre gate i henhold til beskrivelsene i denne saken.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Runar Gunnerud

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

- Bjarte Totland

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Ekjord
- Lotte Katborg Grønning
- Ola Refsnes
- Sven Rosseland Pettersen

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

- Linnea Holter Thompson
- Mette Wangen

Vedlegg

1. Stolmakergt BL - Valgkomite innstilling 2026 final.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 000. Beløpet er rundet opp til nærmeste tusen av 3* grunnbeløpet i folketrygden per 1.januar 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 391 000 kr.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Innstilling

Styret mener medlemmer av styret bør representere borettslaget til OBOS sin generalforsmaling.

Roller og kandidater

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

- Runar Gunnerud
  Styreleder i Stomakergata Borettslag

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

- Magnus Richard Mckeown
  Nestleder i Stolmakergata Borettslag

Sak 11

Valg av representanter fra Stolmakergata Borettslag til styret for Sameiet Korsgata 16 (Grendehuset)

Stolmakergata Borettslag er medeier i Sameiet Korsgata 16, og har representanter i sameiets styre. Disse representantene velges for 1 år av gangen og må velges av generalforsamlingen til Stolmakergata Borettslag.

Innstilling

Styret mener det hensiktsmessig at representantene i styret til Sameiet Korsgata 16 også sitter i styret i borettslaget, med foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

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

- Magnus Richard Mckeown
  Nestleder Stolmakergata Borettslag
- Runar Gunnerud
  Styreleder Stolmakergata Borettslag

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter samt et regnskapsmøte siden forrige generalforsamling. Nedenfor er en liten gjennomgang av styrets arbeid.

Helse, Miljø og Sikkerhet

I løpet av året har brannslangene i garasjen blitt byttet ut, samt nye brannporter er på plass. I tillegg planlegges det ekstra tiltak for branntetting mellom garasjen og bygget vårt over. Det ble på nytt gjennomført kontroll av varslings- og brannslokkingsutstyr i alle leilighetene på vei inn i advent 2025. Vi minner beboerne på viktigheten av å ha riktig varslings- og slokkeutstyr for vår alles sikkerhet.

Oppfølging vedtak GF 2025: Beredkapsplan

Styret etablerte høsten 2025 en beredskapsgruppe. Gruppen har startet arbeidet med en plan som bedre skal forberede borettslaget for kriser. Planen vil inneholde tiltak for fellesområder, kritisk infrastruktur og god informasjon til beboerne. I starten av 2026 ble det arrangert et beboermøte for de med interesse for saken. Innspill fra beboermøtet tas med i det videre arbeidet med beredskap. Foreløpig status på arbeidet blir også fremlagt på beboermøtet ifm generalforsamlingen 2026.

Beredskapsgruppa oppfordrer alle til å komme med innspill og om mulig hjelpe til med videre arbeid. Dette er en fin mulighet til å engasjere seg og gjøre borettslaget tryggere for alle.

Oppfølging vedtak GF 2025: Gatekunst i Nedre gate

Høsten 2025 etablerte styret samarbeid med Street Art Norge for gjennomføringen av prosjektet. Street Art Norge stod for utformingen av en konkurranse for å utsmykke veggen. Det kom åtte innsendinger fra ulike kunstnere eller kunstnergrupper. Disse ble presentert på beboermøte 25. mars og med innspillene derfra, diskusjoner innad i styret og råd fra Street Art Norge, ble fire kunstnere invitert videre i konkurransen. Vinneren presenteres på beboermøte ifm med generalforsamlingen 2026. Utsmykning vil skje ila sommeren 2026 på egnet tid for kunstneren(e).

Oppfølging vedtak GF 2025: Forprosjekt bedre bruk av «huset» i bakgården

Styret har gjennomført et forprosjekt for bedre bruk av «huset» i bakgården. Forprosjektet innebar å engasjere rådgivere gjennom KIMA Arkitektur. Vi søkte støtte og fikk tilskudd fra ENOVA for å gjøre mulighetsstudien rundt gjenbruk av eksisterende bebyggelse («huset») til andre formål. Etter råd gjennomførte styret en kartlegging av de ulike beboernes behov for å finne den mest relevante bruken av «huset» i bakgården. Arkitekten påpekte at vi har flere rom som egner seg bedre til å dekke enkelte behov beboerne har, enn «huset» - som f.eks. styrerommet og vaktmesterrommet mellom oppgang A og B. Styret har også gjort en kartlegging av både syklene i «huset», men også sykkelbruk og lagring generelt i borettslaget. Resultatet fra kartleggingen, forslag til håndtering av syklene, og innledende forslag fra arkitektene ble presentert på beboermøte 25. mars. Innspill fra beboermøtet ble tatt med før styret utformet saken som legges frem på denne generalforsamlingen hvor vi foreslår en rekke tiltak for å utnytte fellesarealer vi har tilgjengelig, for å dekke en rekke behov beboerne har og skape et bedre fellesskap.

Gårdsrommet og hagegruppa

I 2025 ble kjøkkenhagen utvidet med en rekke nye pallekasser. Nytt av året var dyrking av poteter, gulrøtter, purre, tomater og jordbær, i tillegg til reddiker, ruccola, grønnkål, salater og ulike urter. Det ble også plantet to solbærbusker. I år er Hagegruppa enige om å vedlikeholde det som allerede er opparbeidet. I tillegg planlegges det å plante flere bærbusker, samt fylle de to plantekassene mellom inngang A og B med urter, stauder og noe eviggrønt.

Hagegruppa har fått to nye skap med hengelås, plassert i sykkelhuset, til oppbevaring av hageredskaper. Det vil bli gjort tiltak for å forbedre komposteringen i de fire kompostbingene, slik at hageavfall kan omdannes til brukbar jord.

Vaktmester og renhold

Vi har nå brukt driftsassistentene, som er beboere, i over ett år. Styret er svært fornøyd med ordningen og det arbeidet som blir utført. Ordningen gir bedre og mer arbeid for borettslaget, for omtrent samme kostnad som tidligere. De kjenner borettslaget godt og reagerer raskt.
Arbeidstiden er fire timer hver per uke. Hovedoppgavene deres er håndtering av søppel, snømåking og strøing, samt annet forefallende vaktmesterlignende arbeid.

Vi benytter fortsatt firmaet Ren Service til vask av trapper, oppganger, heis, nedgang til garasjene, styrerommet og vinduer. Det vaskes en gang i uken. I fjor ble alle vinduene i oppgangene vasket. I år skal det i tillegg vaskes 15 vinduer i garasjen.

Dugnad

Også i år har vi hatt 2 dugnader, en på våren og en på høsten. På vårdugnaden var det rekordoppslutning i vårsolen. Der deltok både voksne og barn, og vi var nesten 80 stykker som møtte opp og bidro til å rydde, plukke, kaste, sortere søppel, luke, feie og klippe vekster, kompostbingen ble fylt og nye plantekasser montert. Det var imponerende og viser at vi bryr oss om hvordan vi har det, både ute i gårdsrommet og i fellesarealet!

På høstdugnaden i oktober møtte også et bra antall beboere opp, til tross for vær og vind. Det ble ryddet i kjeller, garasje, loft og i oppganger. Det ble feid under alle inngangsrampene og av gårdsrommet. Det ble luket i alle bed og mose mellom hellene ble skrapt bort. Søppel rundt bygningen ble samlet og kastet. Til slutt samlet vi oss rundt et felles bord med pizza og drikke, der kontakten og praten gikk av seg selv.

Etter at denne teksten ble skrevet, og før generalforsamlingen avholdes, er vårdugnaden for 2026 gjennomført. Tusen takk for en fantastisk innsats. Vi kan virkelig være stolte av hva vi får til i fellesskap!

Markering av høytider - 17. mai, sommerfest og julegrantenning

I løpet av året har vi arrangert flere sosiale sammenkomster, fra flaggheising og fellesspising på 17. mai til Halloween som ble markert med skumle barn på døren og skremmende damer på loftet. Nytt av året var et hyggelig felles juleverksted arrangert på styrerommet.

Vi avsluttet året med den tradisjonelle julegrantenningen med servering, innslag og underholdning. Treet var pyntet fint med perler fra juleverkstedet, en ny tradisjon i år. Mange møtte opp til den årlige begivenheten, til tross for vind og regn. Julelys ble tent både på treet, i flaggstangen, på “Knøttebo” og i epletrærne.

Julesanger ble sunget både av de frammøtte og fra deler av koret fra Møllergata skole. Akkompagnert av borettslagets musiker. Mange voksne og barn gikk rundt juletreet og mange av de små fikk sine forventninger innfridd da julenissen kom og delte ut juleposer til barna.

Rehabilitering i garasjen

Garasjeprosjektet er nesten i sin helhet gjennomført. Styret vil takke for tålmodigheten gjennom året både fra støyende arbeid og behov for bilflytting i utstrakt grad. Prosjektet var et nødvendig tiltak for å sikre garasjen vår i mange år fremover.

Dette er gjort:

- Betongen er sikret med katodisk beskyttelse for hindre forringelse av armeringen og gi langvarig holdbarhet
- Ny støpeasfalt i deler av U1
- Tre nye brannporter er montert

- Vegger er malt med spesialmaling, og parkeringsplassene blir nå tydelig merket
- Tiltak mot vannansamling ved innkjøringen til U2, inkl. ny rist og kum ved inngangen fra Nedre gate
- Vegger langs Nedre gate, Korsgata og Nordre gate er kledd med plater – klare for dekor i Gatekunst-prosjektet

Underveis i arbeidet ble det avdekket vanninnsig i U2 etter lengre perioder med regn. Det utredes våren 2026 hvilke tiltak som er nødvendig for at området kan ferdigstilles.

Økonomi

Det omfattende og helt nødvendige garasjeprosjektet, som sikrer grunnmuren i garasjen mot rust i armeringen, førte til at borettslaget i 2025 fikk et underskudd på om lag 7,8 millioner kroner.

Borettslaget fører regnskap for garasjen og for resten av borettslaget (avdelingsregnskap). Resultatet for hver avdeling er:

- Borettslag: +2,4 MNOK overskudd
- Garasje: -10,2 MNOK underskudd

Økonomien i avdelingsregnskapet for borettslag er god. Under forutsetning av at det ikke dukker opp uventede merkostnader mener vi det ikke vil være nødvendig å øke husleien i 2026.

I 2024 ble leien per garasjeplass økt med 400 kr per måned. Denne inntekten vil gå med til å dekke lånefinansiering for garasjeprosjekt og underskudd i garasjeregnskap de kommende 15-20 årene (avhengig av total kostnad for prosjektet).

Garasjeprosjektet nærmer seg ferdigstillelse. I årsregnskap for 2025 ble budsjettert arbeid satt til 11 MNOK. Ved utløpet av 2025 har prosjektet kostet 10,7 MNOK, men prosjektet er ikke helt ferdigstilt.

Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm.

Til generalforsamlingen i Stolmakergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stolmakergata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, 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 2025, 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 den internasjonale revisjonsstandarden for revisjon av regnskap til mindre komplekse enheter (ISA for MKE). Våre oppgaver og plikter i henhold til ISA for MKE 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 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 for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet. For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger.

Oslo, 27. februar 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483285, KLIENTNR. 510

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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-1 462 300**	**3 114 235**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 786 502	-3 080 972
Tilbakeføring av avskrivning	14	3	2
Tillegg tilskudd anl. midler	14	52 342	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-52 342
Tillegg for nye langsiktige lån	15	7 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 576 065	-1 367 358
Innsk. øremerk. bankkto		-1 080	-1 957
Uttak øremerk. bankkto		0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-31 283	-73 908
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-2 342 584**	**-4 576 535**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-3 804 884**	**-1 462 300**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		66 528	71 496
Kortsiktig gjeld		-3 871 413	-1 533 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**-3 804 884**	**-1 462 300**

Document ID 09222115557571030847

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483285, KLIENTNR. 510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 329 304	7 965 452	21 928 000	8 397 252
Ladeinntekter elbil		166 422	108 367	0	142 000
Andre inntekter	3	489 431	98 888	260 000	260 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 985 156**	**8 172 707**	**22 188 000**	**8 799 252**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-292 723	-50 200	-52 400	-274 891
Styrehonorar	5	-372 000	-356 024	-372 000	-390 480
Avskrivninger	14	-3	-2	-680 000	-680 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 125	-12 500	-12 875
Forretningsførerhonorar		-160 610	-154 435	-163 200	-170 544
Konsulenthonorar		-75 279	-394 765	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-12 027 299	-6 599 837	-8 075 000	-3 334 000
Forsikringer		-479 149	-445 297	-540 000	-536 000
Kommunale avgifter	8	-1 307 249	-1 038 396	-1 448 000	-1 399 000
Energi/fyring	9	-637 881	-689 731	-950 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 540	-247 726	-270 400	-278 512
Andre driftskostnader	10	-804 064	-910 831	-965 000	-825 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 393 047**	**-10 897 369**	**-13 588 500**	**-8 661 302**
DRIFTSRESULTAT		**-7 407 891**	**-2 724 662**	**8 599 500**	**137 950**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 800	71 573	0	0
Finanskostnader	12	-427 411	-427 882	-492 000	-800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-378 611**	**-356 310**	**-492 000**	**-800 000**
ÅRSRESULTAT		**-7 786 502**	**-3 080 972**	**8 107 500**	**-662 050**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-7 786 502	-3 080 972		

Document ID 09222115557571030847

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483285, KLIENTNR. 510

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 361 084	53 361 084
Tomt		4 975 316	4 975 316
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	740 444	709 162
Andre varige driftsmidler	14	248 000	300 345
Øremerkede bankinnskudd		52 681	75 790
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 377 525**	**59 421 697**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 795	18 795
Andre kortsiktige fordringer		0	19 000
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 193	0
Sparekonto OBOS-banken		36 540	33 701
SUM OMLØPSMIDLER		**66 528**	**71 496**
SUM EIENDELER		**59 444 053**	**59 493 193**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Opptjent egenkapital		13 100 878	20 887 380
SUM EGENKAPITAL		**13 111 378**	**20 897 880**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 767 942	5 344 007
Borettsinnskudd	16	29 597 300	29 597 300
Annen langsiktig gjeld	17	2 096 021	2 120 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		**42 461 263**	**37 061 517**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 402 519	355 651
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		1 423 133	1 176 378
Skyldige offentlige avgifter	18	18 942	0
Påløpte renter		3 062	1 767
Annen kortsiktig gjeld	19	23 757	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**3 871 413**	**1 533 796**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**59 444 053**	**59 493 193**
Pantstillelse	20	57 807 200	46 807 200
Garantiansvar	21	512 038	502 591

Document ID 09222115557571030847

Oslo, 25.02.2026
Styret i Stolmakergata Borettslag

Runar Gunnerud | Nele Vleeschouwers Hamre | Magnus Richard Mckeown

Astri Bjercke

Document ID 09222115557571030847

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.

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	33 452
Felleskostnader	5 355 780
Garasjeleie	1 023 600
Garasje	85 800
Garasje	1 419 600
Internett	255 780
Fremleie tillegg	14 400
Leietillegg påbygg	14 892
Trappevask	126 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 329 304**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Avregning Grendehuset (s. 857)	15 160
MC plass	26 500
Strøm elbil Stripe	33 944
Miljøtilskudd	4 921
Nettinnbetalinger	7 300
Salg parkeringsplass	350 000
Tilskudd urbant landbruk	36 106
Utleie	15 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**489 431**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-179 074

Overtid	-960
Påløpte feriepenger	-23 757
Arbeidsgiveravgift	-81 188
Andre personalkostnader	-7 744
SUM PERSONALKOSTNADER	**-292 723**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året.
Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjeneste-pensjon.

NOTE 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-372 000
SUM STYREHONORAR	**-372 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-19 419

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 250
SUM REVISJONSHONORAR	**-11 250**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-208 216
Drift/vedlikehold VVS	-23 343
Drift/vedlikehold elektro	-37 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 024
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 431
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 283 086
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 514
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-12 027 299**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-33 529
Vann- og avløpsgebyr	-946 907
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-323 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 307 249**

NOTE 9
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-637 881
SUM ENERGI / FYRING	**-637 881**

NOTE 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Document ID 09222115557571030847

Container	-39 257
Håndverktøy	-13 952
Annet driftsmateriale	-2 783
Lyspærer og sikringer	-4 399
Vakthold	-390 225
Renhold ved firmaer	-199 253
Andre driftskostnader	-23 659
Kontor- og datarekvisita	-11 873
Trykksaker	-4 830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 419
Andre kontorkostnader	-43 157
Drivstoff	-1 527
Reisekostnader, opplysningspliktig	-304
Kontingenter	-34 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 256
Bank- og kortgebyr	-2 979
Velferdskostnader	-7 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-804 064**

NOTE 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 514
Andre renteinntekter	46 123
SUM FINANSINNTEKTER	**48 800**

NOTE 12
FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-268 609
Pantegjeldsrenter	-121 619
Renter på leverandørgjeld	-69
Renter og provisjon kassekreditt	-37 114
SUM FINANSKOSTNADER	**-427 411**

NOTE 13
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	53 361 084
SUM BYGNINGER	**53 361 084**

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

NOTE 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Innskudd garasje		
Tilgang 1987	150 000	
		150 000
Garasje		
Tilgang 2004	98 000	
		98 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	794 958	
Avskrevet tidligere	-794 957	

Document ID 09222115557571030847

Avskrevet i år	-1	
		0
Sykkelstativ		
Tilgang 2020	26 480	
Avskrevet tidligere	-26 479	
Avskrevet i år	-1	
		0
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	2 045 212	
Avskrevet tidligere	-2 045 211	
Avskrevet i år	-1	
		0
Bordtennisborg		
Tilgang 2024	52 342	
Avskrevet tidligere	0	
Mottatt miljøtilskudd	-52 342	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**248 000**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-3**

NOTE 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2019	-12 757 000	
Nedbetalt tidligere	7 412 993	
Nedbetalt i år	1 457 138	
		-3 886 869
OBOS-banken AS		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.		
Opprinnelig 2025	-2 000 000	
Økt lånebeløp 2025	-5 000 000	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	118 927	
		-6 881 073
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-10 767 942**

NOTE 16
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-29 597 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 597 300**

NOTE 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 050 000
Miljøtilskudd	-46 021
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 096 021**

NOTE 18
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Document ID 09222115557571030847

Forskuddstrekk	-11 193
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 749
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-18 942**

NOTE 19
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-23 757
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-23 757**

NOTE 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 597 300
Pantelån	10 767 942
TOTALT	**40 365 242**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2025 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 361 084
Tomt	4 975 316
TOTALT	**58 336 400**

NOTE 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 47,25 % deler av Sameiet Korsgata 16.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Korsgata 16. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Korsgata 16 og utgjør kr 512 038.

Selskapets andel i Sameiet Korsgata 16 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Korsgata 16 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre inntekter". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

NOTE: 22
NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER
De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning lån.
Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Stolmakergata Borettslag
Resultatregnskap - 2025

	Note	Regnskap 2025	Fordeling Borettslaget	Fordeling Garasjen	*Budsjett 2026*
DRIFTSINNTEKTER					
INNKREVDE FELLESKOSTNADER	2	8 329 304	5 871 704	2 457 600	*8 457 000*
LADEINNTEKTER EL-BIL		166 422	166 422		*142 000*
ANDRE INNTEKTER	3	489 431	462 931	26 500	*260 000*
SUM INNTEKTER		**8 985 156**	**6 501 056**	**2 484 100**	***8 859 000***
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-292 723	-213 611	-79 113	*-274 891*
STYREHONORAR	5	-372 000	-223 200	-148 800	*-390 480*
AVSKRIVNINGER	14	-3	-2	-1	
REVISJONSHONORAR	6	-11 250	-11 250	0	*-12 875*
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-160 610	-130 094	-30 516	*-170 544*
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-75 279	-73 360	-1 919	*-60 000*
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-12 027 299	-686 379	-11 340 920	*-1 393 950*
FORSIKRINGER		-479 149	-395 399	-83 750	*-536 000*
KOMMUNALE AVGIFTER	8	-1 307 249	-1 307 249		*-1 399 000*
ENERGI / FYRING	9	-637 881	-382 728	-255 152	*-700 000*
TV-ANLEGG/BREDBÅND		-225 540	-225 540		*-278 512*
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	10	-804 064	-409 563	-394 501	*-825 000*
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-16 393 047**	**-4 058 375**	**-12 334 672**	***-6 041 252***
DRIFTSRESULTAT:		**-7 407 891**	**2 442 681**	**-9 850 572**	***2 817 748***
FINANSINNTEKT/KOSTNAD					
FINANSINNTEKTER	11	48 800	48 800		
FINANSKOSTNADER	12	-427 411	-107 011	-320 400	*-675 000*
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		**-378 611**	**-58 211**	**-320 400**	***-675 000***
RESULTAT		**-7 786 502**	**2 384 470**	**-10 170 972**	***2 142 748***
Overføringer					
Til/Fra garasjeavsetning		-10 170 972		-10 170 972	
Til/Fra optjent egenkapital		2 384 470	2 384 470		
Inngående saldo - Opptjent EK		15 075 575	18 621 919	-3 546 344	
Ny Saldo - Opptjent EK		**7 289 073**	**21 006 389**	**-13 717 316**	

Kommentarer til årsregnskapet 2025

Generelt

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Ved utgangen av 2025 fremstår de disponible midlene som negative med beløp 3,8 millioner (millioner norske kroner). Merk, dette skyldes sluttfaktura for garasjeprosjekt som forfalt til betaling i begynnelsen av 2026. Vi hadde på dette tidspunktet tilgjengelig låneramme på 5 millioner og kassekreditt på 1,5 millioner. Vi økte lånebeløpet i 2026 og betalte faktura på forfall.

Inntekter

Vi hadde en ekstraordinær inntekt på 350 000 knyttet til salg av parkeringsplass. Salget var en del av prosjektet med utvikling av leiligheter i Korsgata/Nedregate. En feil fra eiendomsmegleren som gjennomførte salget førte til at innbetaling først ble gjort i 2025 og derfor ført som inntekt på dette året.

Utleielokalet på hjørnet Nedre gate, Nordre gate ble benyttet som brakker for ifm. garasjeprosjektet. Dette sparte oss for en vesentlig kostnad i prosjektet ved at vi ikke trengte å betale for en annen «rigg»-løsning i bakgården knyttet til prosjektet.

Låneopptak

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget trukket 7 millioner av total låneramme for garasjeprosjekt på 12 millioner. Ved ferdigstilt garasjeprosjekt vil lånerammen økes slik at

lån for garasjeavdeling tilsvarer negativ egenkapital for garasjeavdeling. Låneopptak vil brukes for å betale ned gjeld i borettslag, eller finansiere eventuelle vedtatte prosjekt.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025.

Merk, i regnskapstallene som er produsert fra OBOS sitt regnskapssystem har det kommet med en del feil i budsjettallene. Se kolonnen til høyre for garasjeregnskapet for korrekt budsjett.

Det må presiseres at det viktigste for borettslaget er likviditeten, altså penger vi har på konto eller kreditt som vi kan betale med. Borettslaget sitter på betydelige verdier som må ivaretas gjennom godt og langsiktig vedlikehold. Det avgjørende er at vi har tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende kostnader og betjene lån.

Det bør fremheves at kostnadene for eventuelt ombygging av «huset» i gårdsrommet ikke er tatt inn i budsjett fordi dette ikke er besluttet av generalforsamlingen.

Inntekter

Inntektene i budsjettet er beregnet basert på gjeldende husleie og garasjeleie. Det er ikke budsjettert med økte leieinntekter i 2026. Det ble budsjettert med inntekter fra utleielokale for halve året, iom det ofte tar noe tid å finne riktig leietaker.

Kostnader

Budsjettet ble utarbeidet i desember 2025 og er bygget ut ifra et automatisk generert utkast fra OBOS som tar utgangspunkt i fjorårets budsjett.

Drift og vedlikehold

Ved budsjettering ble det anslått kostnader til drift og vedlikehold på 1,4 millioner. Dette inkluderer kostnader til gatekunstprosjekt, men ikke ombygging av felleshus og andre fellesareal. Dette gir en margin på om lag 300 000 sett opp mot faktiske kostnader i 2025, ekskludert garasjeprosjekt.

Energikostnader

Energikostnader er budsjettert til 700 000 kroner. I 2025 var de faktiske kostnadene 640 000 kroner. Styret har inngått en avtale om norgespris. Sannsynligheten er høy for at dette vil gi en lavere strømpris i 2026 enn vi hadde i 2025.

Forsikring

Forsikringskostnader må vurderes både ut fra årlig premie og hvilken dekning borettslaget har ved skade. Budsjettet for forsikring er økt med over 10 prosent sammenlignet med faktiske kostnader i 2025.

Felleskostnader

Styret vurderer at det ikke er behov for å øke felleskostnadene i løpet av 2026.

Sameiet Grendehuset Korsgata 16

Borettslaget er medeier i Sameiet Korsgata 16. Andelseiere som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Konklusjon

Styret vurderer at Stolmakergata Borettslag har en solid økonomi. Borettslaget forvalter sine midler på en god måte og sitter på betydelige verdier, både i boligene og i flere fellesarealer med uutnyttet potensial.


5) Hva savner du mest plass til i hverdagen? (velg maks 3)
40 responses
Ro/konsentrasjon (lese/jobbe/s...
7 (17.5%)
Sosialt (et sted å ha flere på be...
11 (27.5%)
Overnattingsmuligheter
12 (30%)
Hobby/praktisk arbeid ("skittent...
23 (57.5%)
Bevegelse/lek/trening (lavterskel)
9 (22.5%)
Oppbevaring (sportsutstyr, ses...
11 (27.5%)
Jeg savner lite/ingenting
9 (22.5%)
0
5
10
15
20
25

Vedlegg 5 til sak 6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer



Vedlegg 6 til sak 6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer



Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomite i Stolmakergt. BL – 2026

Styrets leder:

Runar Gunnerud – for 2 år

Styremedlemmer:

Bjarte Totland – for 2 år

Astri Bjercke – 1 år gjenstår

Magnus McEwan – 1 år gjenstår

Nele Vleeschouwers Hamre – 1 år gjenstår

Varamedlemmer (velges for 1 år):

Lotte Katborg Grønning

Sven Rosseland Pettersen

Gunnar Ekjord

Ola Refsnes

Valgkomite (velges for 1 år ad gangen):

Mette Wangen

Linnea Holter Thompson

BESKYTTET

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26
Selskapsnummer: 510 **Selskapsnavn:** STOLMAKERGATA BORETTSLAG

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
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

Telefon: 22 86 55 00
E-post: oef@obos.no
www.obos.no

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

Protokoll til årsmøte 2025 for STOLMAKERGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931483285
Møtet ble avholdt 26. mai kl. 19:00, Grendehuset, Korsgata 16.

Antall stemmeberettigede som deltok: 26
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:
Runar Gunnerud er foreslått.

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

✓ **Vedtatt. Vibeke Lingås ble valgt som protokollvitne i møtet.**

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 mot egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 372 000,-
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Astri Bjercke
Magnus McEwan
Nele Vleeschouwers Hamre

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Astri Bjercke
Magnus McEwan
Nele Vleeschouwers Hamre

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Gunnar Ekjord
Lotte Katborg Grønning
Sven Rosseland Pettersen
Bjarte Totland

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Gunnar Ekjord
Lotte Katborg Grønning
Sven Rosseland Pettersen
Bjarte Totland

Transaksjon 09222115557547876689 Signert RG, VSL

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Thomassen
Mette Wangen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Cecilie Thomassen
Mette Wangen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år.

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Runar Gunnerud

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Runar Gunnerud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Magnus Mckeown

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Magnus Mckeown

9. Innkomne forslag - Egenberedskap

Fremmet av: Daniel Fredrik Mikkelsen, Nele Vleeschouwers, Målfrid Hansen, alle fra oppgang 9 D

Borettslagets rolle i egenberedskap

Bakgrunn:

Myndighetene prioriterer for tiden egenberedskap i befolkningen, og borettslaget bør ha en rolle i dette. Borettslaget har delte ressurser som vil skape problemer for hver enkelt beboer ved utfall, slik som låsesystem og varmtvann. Borettslaget disponerer også ressurser som kan brukes i fellesskap for beredskap.

Forslag til vedtak den kan stemmes over:

Egenberedskap er et stort tema, og vi fremmer derfor i denne omgang et forslag om at styret skal gjøre følgende:

1) Følge opp borettslagets rolle i egenberedskapen aktivt. Ved å ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang, og ved å utarbeide plan for hastetiltak og for mer langsiktige ønskede tiltak. Planen bør kommuniseres til beboerne i god tid før neste generalforsamling, slik at forslag til endringer kan fremmes i tide.

2) Utarbeide og dele informasjon til beboerne om rutiner ved og konsekvenser av strømbrudd, spesielt rundt det å ha et oppvarmet rom og hva som skjer med låsene som går på strøm.

3) Dersom det er slik at strømbrudd fører til at dører enten står ulåste, eller låste uten mulighet til å åpnes av vanlige beboere: Begynne på tiltak for å avhjelpe dette. F. eks. sikkerhetstiltak rundt dører som blir ulåste, eller reserveløsninger for å la vanlige beboere kunne åpne dører med låser som ikke virker.

Relaterte tema:

Følgende punkter er ikke en del av forslaget direkte, men er eksempler på temaer der borettslaget kan være relevant for egenberedskapen:

- Borettslaget kan ha fellesressurser slik som DAB-radio med batterier, vann eller lagringsplass for vann,- strømaggregat for lading, ol.
- Lage opplegg for bruk av eksisterende fellesressurser ved kriser, slik som fellesgrillene, verktøy, ol.
- Kommunikasjon ved akutte situasjoner der oppslagstavler ikke er raskt nok, og internett ikke er tilgjengelig.
- Beboere med spesielle behov kan kobles med andre beboere som kan bistå, men på en måte som unngår personvernsproblematikk.
- Sikkerhet rundt beboeres beredskapslagre i boder - både med tanke på tyveri hvis låser slutter å fungere og brannsikkerhet hvis beboere lagrer gasstanker el.
- Åpning og lukking av garasjeporter ved strømbrudd.
- Felles egenberedskapslagre.

Styrets innstilling
Styret støtter tanken om at vi må ha en plan for beredskap i borettslaget.

Styret foreslår at vi nedsetter en gruppe på generalforsamlingen, som kan komme med forslag til en beredskapsplan for borettslaget.

Vi vil også minne beboerne på at de må selv ta ansvaret for å følge myndighetenes retningslinjer for egenberedskap.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Benkeforslag fra salen: Styret forplikter seg til å etablere en plan for beredskap i borettslaget.

Transaksjon 09222115557547876689 Signert RG, VSL

Vedtatt. Til orientering:
Opprinnelig "forslag til vedtak" i innkallingen var styrets forslag. "Forslag til vedtak" fra forslagsstillerne var de tre nevnte punktene i beskrivelsesfeltet.

Det kom inn et benkeforslag under møtet om å erstatte ordlyden i styrets "forslag til vedtak". Styret var enige om å endre dette.

Det ble først stemt for eller imot saken som helhet, før de ulike forslagene. Det ble enstemmig vedtatt å gå videre til alternativene.

22 stemmer for forslag 1. Dette forslaget ble dermed vedtatt.

Forslag til vedtak 2:
Forslag fra forslagsstillerne: De tre nevnte punktene i beskrivelsen vedtas av generalforsamlingen.

Ikke vedtatt.

10. Gatekunst som berikende, besparende og miljøvennlig tiltak langs Nedre Gate

Borettslaget bruker mellom 100' og 200.000 kr hvert år på fjerning av grafitti langs utsiden av gården. Firmaet som gjør denne jobben er blant de rimelig i bransjen, men de legger dessverre ned sin virksomhet i sommer.

Styret har blitt inspirert av arbeidet som er gjort med gatekunst ved ny Kristparken på Fredensborg og i samtale med Street Art Norge, som holder til på Vulkan. Vegger i byen som er dekorert av anerkjente gatekunstnere får stort sett stå i fred, slik at behovet for grafittifjerning reduseres betraktelig. Ved å dekke denne delen av gården med gatekunst vil en ellers grå og trist del bli forskjønnet og spennende, samtidig som vi over tid sparer penger og reduserer kjemikaliebruk i miljøet.

Forslag til vedtak:
Styret går i dialog med Street Art Norge om å arrangere en konkurranse om å dekorere nedre del av veggen på bygget vårt mot Nedre gate (med opsjon om dekorasjon om ca 25 meter langs Korsgata og Nordre gate). Budsjett for prosjektet settes til 300.000 kr. Styret vil kalle inn til beboermøte for å diskutere og velge blant de ulike bidragene til konkurransen.

Vedtatt. Overveldende flertall.

11. Forprosjekt for omdannelse "huset" i bakgården, fra sykkelboder til noe mer

Styret har gjennom de siste årene gjort ulike tiltak for å forskjønne og vedlikeholde gårdsrommet, med beplantning, leikeapparater og felles kjøkkenhage. Tiltakene skaper møteplasser for oss beboere. Styret utforsker nå ytterligere tiltak for å forbedre bomiljø for alle grupper av beboere.

Styret har derfor latt seg inspirere av arbeidet som ble gjort i Frankrikegården på Torshov for litt over et tiår siden, hvor en trafo midt i gårdsrommet ble konvertert til felleshus for borettslaget. Huset er både til kollektive arrangementer og spontane treff, samtidig som det går an å booke det for private arrangementer. Styret har også engasjert fulgt med på OBOS sitt arbeid med å utforske delekonsepter og fellesrom m.m.

Om trafo-prosjektet: https://arkitektur.no/prosjekter/bolig/transformasjon-av-en-trafo/

Forslag til vedtak:
Styret iverksetter et forprosjekt for å se på muligheter til å omdanne "huset" i gårdsrommet til et "flerbrukshus" til alles glede. Forprosjektet vil også se på alternative løsninger for sykkelparkeringen som

huset dekker i dag. Styret skal arrangere beboermøte med resultatene fra forprosjektet og veien videre besluttes av generalforsmalingen.

Vedtatt. 18 stemmer for. Forslaget er vedtatt.

Vedtekter

for Stolmakergata borettslag org nr 931 483 285

vedtatt på ordinær generalforsamling den 1. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 2. mai 2011.
Endret på ordinær generalforsamling den 26. mai 2014
Endret på ordinær generalforsamling den 3.mai 2021
Endret på ordinær generalforsamling den 21.april 2022
Endret på ordinær generalforsamling den 13.05.2024

1. Innledende bestemmelser

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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 som er andelseiere i boligbyggelaget 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

(5) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i boligbyggelaget som det ikke er knyttet bolig til fra før.

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

BESKYTTET

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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i boligbyggelaget som skal få overta andelen.

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier innen seks måneder etter tilslaget på ny leilighet. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

BESKYTTET

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

(3) Ved forhåndsvarsel har borettslaget rett til å kreve et vederlag på opp til 5 x Rettsgebyret. Blir forkjøpsretten gjort gjeldende, betales vederlaget tilbake.

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

(5) Borettslagets krav om å gjøre forkjøpsretten gjeldende på vegne av forkjøpsberettigede skal settes frem skriftlig for avhenderen og erververen av andelen, eller for eiendomsmegler eller eventuelt fullmektig som har hatt ansvaret for salget.

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle/samboer, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

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 andelseieren 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. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

BESKYTTET

- 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. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

(4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis èn 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.

5. Garasjeanlegg

Bruksrett til garasjeplasser i borettslagets garasjeanlegg kan kun overdras til Stolmakergata Borettslag.

BESKYTTET

5-1 Bruksrett innbærer ansvar
Innehaver av bruksretten til parkeringsplass i garasjeanlegget er ansvarlig for bruken av plassen, og for at garasjereglementet overholdes. Innehaver er ansvarlig for eventuelle skader på anlegget som skyldes bruken av plassen, f.eks. oljesøl.

5-2 Overdragelse av bruksrett til garasjeplasser
Bruksrett til garasjeplasser i borettslagets garasjeanlegg kan kun overdras til andelseiere i Stolmakergata Borettslag, andre borettslag eller sameier som Stolmakergata Borettslag har avtale med, eller til Stolmakergata Borettslag. Overdragelser til andre er ulovlige, og ikke gyldige overfor Stolmakergata Borettslag. Bruksretten for andelseiere følger andelseiers leilighet ved salg, med mindre annet er skriftlig avtalt med styret i Stolmakergata Borettslag. Ved omsetning av bruksretter til garasjeplasser som innehas av juridiske personer, har Stolmakergata Borettslag forkjøpsrett.

6. Vedlikehold

6-1 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 reparasjon 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 veranda, balkong 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.

BESKYTTET

(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 vært utført av den forrige andelseieren.

6-2 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.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

BESKYTTET

(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).

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn 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.

7-3 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.

BESKYTTET

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 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.

8-2 Pålegg om salg
(1) 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.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8-3 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.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 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.

9-2 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.

(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.

BESKYTTET

9-3 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 i borettslaget
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.

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 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.

10-3 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 boligbyggelaget.

BESKYTTET

(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.

10-4 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

10-5 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.

10-6 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.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 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.

BESKYTTET

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

(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.

11-2 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.

11-3 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.

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:

- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

BESKYTTET

Plan- og bygningsetaten

Oslo

Deres ref.	Vår ref.	Saksbehandler	Dato
	2026/01239-8	Celine Jødal	08.05.2026

Adresse: Stolmakergata 9E
Eiendom: 228/216, 228/215
Ansvarlig søker: REDE ARKITEKTER AS
Tiltakshaver: Sissel Bugge

Ferdigattest - Stolmakergata 9E

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for nye takvinduer og utskifting av ytterdør med en verandadør, mottatt 03.02.2026. Ferdigattesten gjelder arbeider som er gitt igangsettingstillatelse i henlagt sak med saksnummer 200404308.

Nytt bad i 5. etasje er ferdigbehandlet i byggesak 201005999.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og tilhørende forskrifter er oppfylt. Dere har også opplyst at det er utført ikke-søknadspliktige arbeider, herav at endring av innvendig trapp er utført innenfor original åpning i betongdekket. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Godkjente tegninger og kart

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

Saksinnsyn

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

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum, 0102 Oslo

Sentralbord: +47 21 80 21 80
Veiledningstelefonen: +47 23 49 10 00
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Org. Nr.: NO 971 040 823 MVA

Klagefristen er tre uker

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

Vennlig hilsen

Celine Jødal
saksbehandler
enhet byggesaker indre by øst

Aleksander Stein Engvoll
enhetsleder

Dokumentet er godkjent digitalt.

Vedlegg:
200404308_12_5_Fasade_øst
200404308_12_6_Plan_4_etasje_loft
200404308_7_7_Fasade_vest
200404308_12_4_Situasjonsplan

Mottakere:
REDE ARKITEKTER AS, Borghildur Rósa Rúnarsdóttir

Kopi til:
Sissel Bugge

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

VULKAN arkitekter as
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 01 SEP 2004

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404308-2 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	Stolmakergata 9E	Eiendom:	228/216/0/0
Tiltakshaver:	Sissel Bugge	Adresse:	Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter as	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

RAMMETILLATELSE - STOLMAKERGATA 9E

Svar på søknad om tillatelse for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93. Vilkår for igangsetting.

Det søkes om etablering av ny takterrasse, nye vinduer i fasade og tak samt flytting av inngangsdør. Dessuten søkes det om etablering av nytt bad, åpne opp i tak for hems, samt endring av innvendig trapp.

I medhold av plan- og bygningslovens § 93 b og 95 godkjennes søknaden om rammetillatelse mottatt Plan- og bygningsetaten 20.04.04.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger, utsnitt av reguleringskart og ansvarsretter.

Det foreligger ikke protester til søknaden.

Tiltaket tillates ikke igangsatt før det foreligger igangsettingstillatelse.

Igangsettingstillatelse kan ikke gis før fullstendig søknad etter pbl. § 94 nr. 1, første og annet ledd er innsendt og undergitt nødvendig kontroll.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@
pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920
Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Søknaden:
Det søkes om etablering av ny takterrasse, nye vinduer i fasade og tak samt flytting av inngangsdør.
Dessuten søkes det om etablering av nytt bad, åpne opp i tak for hems samt endring av innvendig trapp.

Godkjenninger

Følgende tegninger og kart er vurdert og godkjent.
Tegningene 1,2,3,5og 6,

Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Foretak	Beskrivelse av fagområde
Vulkan Arkitekter A.S	PRO/KPR 2 prosjektering av alle utvendige og innvendige endringer

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S-2546 datert 01.06.81.Regulert formål er boliger.

Estetiske krav:
Fasadeendringene anses å være i overensstemmelse med Plan- og bygningslovens § 74.2. Tiltaket tilfredsstiller kravet til rimelige skjønnhetshensyn både i forhold til seg selv og sine omgivelser.

Protester/bemerkninger:
Det foreligger ikke protester til tiltaket.

Uttalelser fra annen myndighet:
Det foreligger ikke uttalelser fra annen myndighet.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten anser at tiltaket ikke er i strid med lov, forskrift og gjeldende bestemmelser. Tiltaket kan derfor godkjennes.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan er godkjent 30.08.04.
Med hjemmel i Oslo kommunes forskrift om produksjonsavfall pålegges tiltakshaver å sortere og behandle bygningsavfallet etter retningslinjer gitt av Oslo kommune.
Hvis avfall fra tiltaket behandles i strid med godkjent avfallsplan kan Plan- og bygningsetaten ilegge forurensningsgebyr med hjemmel i forurensningslovens §73. Et slikt gebyr vil minst være av en slik størrelse at det oppveier den fortjeneste som er oppnådd ved en behandling i strid med bestemmelsene

Igangsettingstillatelse:
Tiltaket tillates ikke igangsatt før ansvarlig søker/samordner har fått igangsettingstillatelse. Vedtak om igangsettingstillatelse kan ikke fattes før følgende vilkår er oppfylt:

1.Dokumentasjon i henhold til kap.VI i forskrift om saksbehandling og kontroll (SAK) skal foreligge.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Skjema for anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse
Forskrift om produksjonsavfall
Retningslinjer for behandling av bygge- og anleggsavfall
Skjema for avfallsplan og sluttrapport
Orientering om klageadgang.
Håndblad 88-4010
Orientering om klageadgang

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Endring

Gunn Flovik Eskeland
For avdelingsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Kopi til:
Sissel Bugge, Stolmakergata 9E, 0551, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

VULKAN arkitekter as
Møllerveien 2
0182 OSLO

Dato: 29 NOV. 2006

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404308-5 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOLMAKERGATA 9E	Eiendom:	228/216/0/0
Tiltakshaver:	Sissel Bugge	Adresse:	Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Søker:	VULKAN arkitekter as	Adresse:	Møllerveien 2, 0182 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE - STOLMAKERGATA 9E

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomfører kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utføres i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 15.11.2006 er godkjent og arbeid i henhold til rammetillatelse av 01.09.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter MONTERING AV TAKVINDUER.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Orgnr og Navn	Beskrivelse
876304732 Håndtverksspesialisten	UTF/KUT bygn. og inst. tkl 1 (montering av takvinduer i yttertak mellom sperrer)

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

Sentralbord: 02 180
Kundesenter: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Avfallsplan:
Forenklet avfallsplan datert 22.04.2003 er godkjent.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl §99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse:
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 skal vedlegges.

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi:
Tiltakshaver (med faktura og uten vedlegg)

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Næring og anlegg, Nybygg

Gunn Flovik Espeland
For avdelingsenhetsleder

Bjørn Meling
saksbehandler

Kopi til:
Sissel Bugge, Stolmakergata 9E, 0551, OSLO

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter

KOPI

Rede Arkitekter AS
P.B. 5857 Majorstua
0308 Oslo

Dato: 06102008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404308-10 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Bjørn Meling | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOLMAKERGATA 9E	Eiendom:	228/216/0/0
Tiltakshaver:	Sissel Bugge	Adresse:	Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Søker:	Rede Arkitekter AS	Adresse:	P.B. 5857 Majorstua, 0305 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

ENDRET TILLATELSE - STOLMAKERGATA 9E

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningsloven

Til tidligere gitt rammetillatelse av 01.09.2004 foreligger det søknad om skifte av ansvarlige foretak av dato 17.09.2008.

I medhold av plan- og bygningslovens, PBL § 93 b, nr. 2 godkjennes søknad om endringer.

I avsnittet *godkjenninger* i dette vedtaket fremgår det hvilke foretak som fra dette vedtakets dato er innvilget ansvarsrett og for hvilke fagområde, og hvilke tidligere godkjente foretak som ikke lenger har ansvarsrett for de samme fagområdene.

I avsittet *grensesnitt* i dette vedtaket beskrives ansvarsforholdet mellom nye og tidligere godkjente foretak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425; samt etter myndighet tildelt etaten i Oslo kommunes forskrift om behandling av produksjonsavfall, vedtatt i Oslo bystyre 15.11.95.

Godkjenninger:
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
876304732 Håndtverksspesialisten	UTF/KUT bygn. og inst. tkl 1 (montering av takvinduer i yttertak mellom sperrer)
984065825 Lohne og Lauritsen Vedlikehold AS	UTF/KUT bygn. og inst. tkl 1 (tømrerarb)
990644411 Rede Arkitekter AS	SØK bygn. og inst. tkl 1 PRO/KPR bygn. og inst. tkl 2 (arkitekturprosj.)

980405664 Vulkan Arkitekter AS	SØK bygn. og inst. tkl 2 PRO/KPR bygn. og inst. tkl 2 (arkitekturprosj.)

Følgende foretak utgår som ansvarshavende i tiltaket for følgende funksjoner og fagområder:

Orgnr og Navn	Beskrivelse
876304732 Håndtverksspesialisten	UTF/KUT bygn. og inst. tkl 1 (montering av takvinduer i yttertak mellom sperrer)
980405664 Vulkan Arkitekter AS	SØK bygn. og inst. tkl 2 PRO/KPR bygn. og inst. tkl 2 (arkitekturprosj.)

Grensesnitt:
En del av arbeidene i henhold til gitt igangsettingstillatelse er utført. Det ene takvinduet på vestfasade er skiftet ut i henhold til tidligere igangsettingstillatelse.
De nye foretakenes ansvarsrett gjelder for de resterende arbeider.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Foretakene har begge sentral godkjenning og Plan- og bygningsetaten anser skiftet uproblematisk for diss arbeidene.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

Vedlegg:
Orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Plan og Næring - Åpen by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Bjørn Meling - Saksbehandler
Per Arne Horne - Enhetsleder

Kopi:
Sissel Bugge, Stolmakergata 9E, 0551 OSLO, sissel.bugge@stortinget.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

KOPI

Rede Arkitekter AS
P.B. 5857 Majorstua
0308 OSLO

Dato: 29052009

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404308-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOLMAKERGATA 9E	Eiendom:	228/216
Tiltakshaver:	Sissel Bugge	Adresse:	Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Søker:	Rede Arkitekter AS	Adresse:	P.B. 5857 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

ENDRET TILLATELSE - STOLMAKERGATA 9 E

Svar på søknad om tillatelse til endring for tiltak etter plan- og bygningslovens § 93

Til tidligere gitt rammetillatelse foreligger det søknad om endring.

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b og 95 godkjennes søknad om endring, mottatt Plan- og bygningsetaten 01.04.2009.

Det vises for øvrig til søknadens vedlagte tegninger og kart.

Endringen består i at eksisterende ytterdør erstattes med en verandadør istedenfor med et vindu som er godkjent i rammetillatelsen

Styret i borettslaget har samtykket til endringen.
Det er søkt om fritak for nabovarsling. I medhold av plan- og bygningslovens § 94 nr. 3, 2.ledd fritas søker for å varsle naboer og gjenboere da Deres interesser ikke berøres.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Denne tillatelse og de kart og tegninger den henviser til, skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.97, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.97, sak 1425..

Bortfall av tillatelse
En endringstillatelse er kun en justering av en allerede gitt tillatelse. 3-årsfristen for bortfall av tillatelse løper fra *tillatelse* er gitt og ved to-trinnsbehandling, fra *rammetillatelse* er gitt.
Fristen avbrytes således ikke ved en endringstillatelse. Fristen avbrytes ved at tiltaket igangsettes.
Virkningene av at fristen oversittes, er at tillatelsen faller bort og tiltaket må søkes på nytt.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Godkjenninger:
Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen:

Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan	D2	18.03.2009	12/4
Fasade øst	E10	18.03.2009	12/5
Plan 4 etasje/loft	E11	18.03.2009	12/6

Gjeldende plangrunnlag:
Gjeldende reguleringsplan er S-2546 datert 01.06.81.Regulert formål er boliger.

Estetiske krav:
Kommunen skal etter pbl § 74 nr. 2 se til at ethvert arbeid som omfattes av plan- og bygningsloven, blir planlagt og utført slik at det etter kommunens skjønn tilfredsstiller rimelige skjønnhetshensyn både i seg selv og i forhold til omgivelsene. Tiltak etter denne lov skal ha en god estetisk utforming i samsvar med tiltakets funksjon og med respekt for naturgitte og bygde omgivelser.

Endringen består i å sette inn en verandadør istedenfor et vindu. Den synlige delen av døren vil være nesten identisk med tidligere godkjent vindu og endringen skjer mot bakgård. Plan- og bygningsetaten vurderer endringen av fasaden til å tilfredsstille rimelige skjønnhetshensyn i plan- og bygningsloven.

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten vurderer tiltaket til å være i tråd med estetiske krav i plan- og bygningsloven.

Tiltaket vurderes til å være i henhold til gjeldende plan- og bygningslov med tilhørende forskrifter. Endringssøknaden godkjennes derfor.

Klageadgang:
Dette vedtaket kan påklages. Frist for å klage er satt til tre uker etter mottakelse av dette brevet. Se vedlagte orientering.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Kopi til:
Sissel Bugge, Stolmakergata 9E, 0551 OSLO, sissel.bugge@stortinget.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Rede Arkitekter AS
P.b. 5857 Majorstua
0308 OSLO
post@redearkitekter.no

Dato: 04062010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200404308-18 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Moe | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOLMAKERGATA 9E	Eiendom:	228/216
Tiltakshaver:	Sissel Bugge	Adresse:	Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Søker:	Rede Arkitekter AS	Adresse:	P.b. 5857 Majorstua, 0308 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

IGANGSETTINGSTILLATELSE FOR DELER AV TILTAKET - STOLMAKERGATA 9 E

Krav om at ansvarlig kontrollerende foretak gjennomforer kontrolltiltak for å sikre at arbeidene utfores i samsvar med bestemmelsene.

Søknad om igangsettingstillatelse av 27.05.2010 godkjennes i henhold til plan- og bygningslovens (pbl) § 95 a nr. 2. Arbeid i henhold til rammetillatelse av 01.09.2004 tillates nå igangsatt.

Igangsettingstillatelsen omfatter nytt bad i 5 etasje.

Ansvarlig foretak skal påse at arbeidene blir gjennomført i samsvar med gjeldende lov, forskrift og gitt tillatelse, og at arbeidene blir kontrollert i samsvar med foretakets system og kontrollplan i tiltaket.

Denne tillatelsen skal alltid være tilstede på byggeplassen.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i bystyrevedtak av 06.05.1997, sak 220, jfr. byrådsvedtak av 27.06.1997, sak 1425.

Søknaden
Det søkes om etablering av ny takterrasse, nye vinduer i fasade og tak samt flytting av inngangsdør. Dessuten søkes det om etablering av nytt bad, åpne opp i tak for hems samt endring av innvendig trapp.

Godkjenninger
Følgende foretak har fått godkjent ansvarsrett i tiltaket.

Organisasjonsnr Navn	Beskrivelse
934890868 MARTINSEN & BRODAHL AS	PRO/KPR sanitærinstallasjoner ifbm ombygging til baderom, tiltaksklasse 1 UTF/KUT legge opp nye vann- og avløpsrør på baderom, tiltaksklasse 1

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003 05 58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kontroll av utførelse
Ansvarlig kontrollerende foretak er ansvarlig for at kontrollen blir planlagt, gjennomført og dokumentert i henhold til foretakets system og kontrollplan for tiltaket. Avvik skal registreres og begrunnes og om nødvendig skal omprosjektering gjennomføres. Det forutsettes at alle arbeider utføres i henhold til Teknisk forskrift 1997 med senere endringer.

Særlig om produkter i byggverk og vesentlige mangler
Det forutsettes at produkter som benyttes i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning og at produktsertifikatene samsvarer med de produkter som faktisk benyttes.

Dersom det via kommunalt tilsyn eller på annen måte avdekkes vesentlige mangler knyttet til byggverket, produkter i byggverket eller dokumentasjon knyttet til produkter, vil kommunen måtte vurdere om den finner innvilgelse av midlertidig brukstillatelse ubetenkelig og at manglene/produktene ikke vil kunne ha betydning for liv, helse og sikkerhet.

Ved umiddelbar fare for liv, helse og sikkerhet kan ikke kommunen gi midlertidig brukstillatelse. Kommunen kan heller ikke gi dette dersom det er usikkert om ferdigattest vil kunne gis. Ved alvorlige mangler, som ikke innebærer en umiddelbar fare, – forutsatt at man antar at mangelen kan rettes opp-, kan kommunen kreve sikkerhetsstillelse i medhold av pbl § 99 nr. 2 for at feil og mangler utbedres.

Ferdigstillelse
Når tiltaket er ferdig, skal kommunen etter anmodning fra ansvarlig søker utstede midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest (NBR blankett nr 5167). Dokumentasjon i samsvar med vedlagt håndblad 88-4010 og eventuelle vilkår i rammetillatelse og senere vedtak skal vedlegges.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig og næring - Tett by

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Morten Moe - Saksbehandler
Silje Grevle Ottesen - for enhetsleder Marianne Kaperdal

Vedlegg:
88-4010 Dokumentasjon ved anmodning om ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse

Kopi til:
Sissel Bugge, Stolmakergata 9E, 0551 OSLO, sissel.bugge@stortinget.no

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Martinsen & Brodahl AS
Schweigaards gate 58 C
0656 OSLO

Dato: 21.12.2010

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201005999-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Sissel Haugen | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STOLMAKERGATA 9E	Eiendom:	228/216
Tiltakshaver:	Sissel Bugge	Adresse:	Stolmakergata 9 E, 0551 OSLO
Søker:	Martinsen & Brodahl AS	Adresse:	Schweigaards gate 58 C, 0656 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

FERDIGATTEST - STOLMAKERGATA 9 E

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 21.12.2010 av:

Sissel Haugen - Saksbehandler
Marianne Estevenin - Enhetsleder

Kopi til: Sissel Bugge, Stolmakergata 9 E, 0551 OSLO, sissel.bugge@stortinget.no

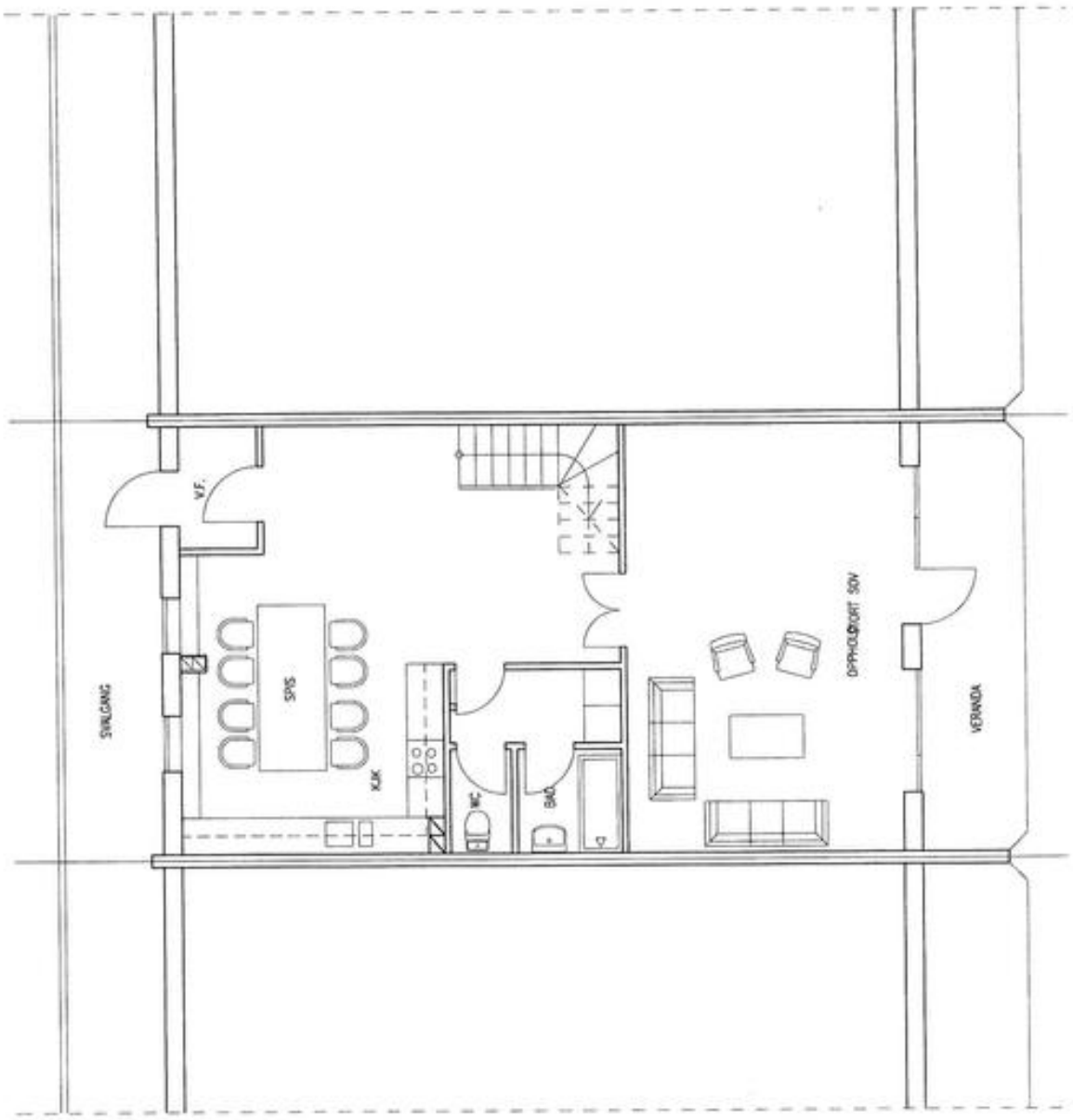
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

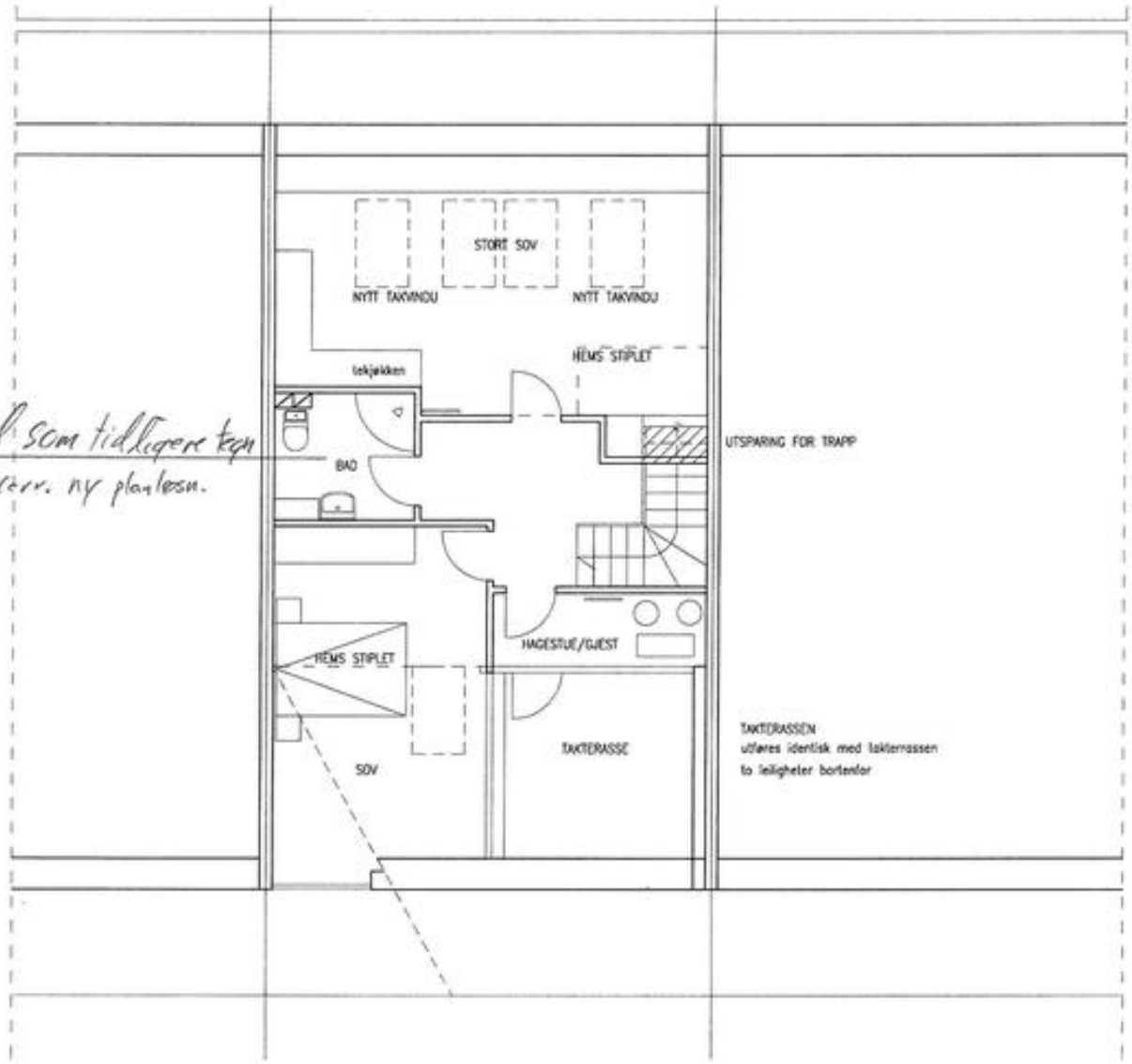
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


V.F.
SVALGANG
SPIS
KÖK
WC
BAD
VERANDA

E-3



Bad som tidligere tegn
se korr. ny planløsn.

5 etg.
Loft.

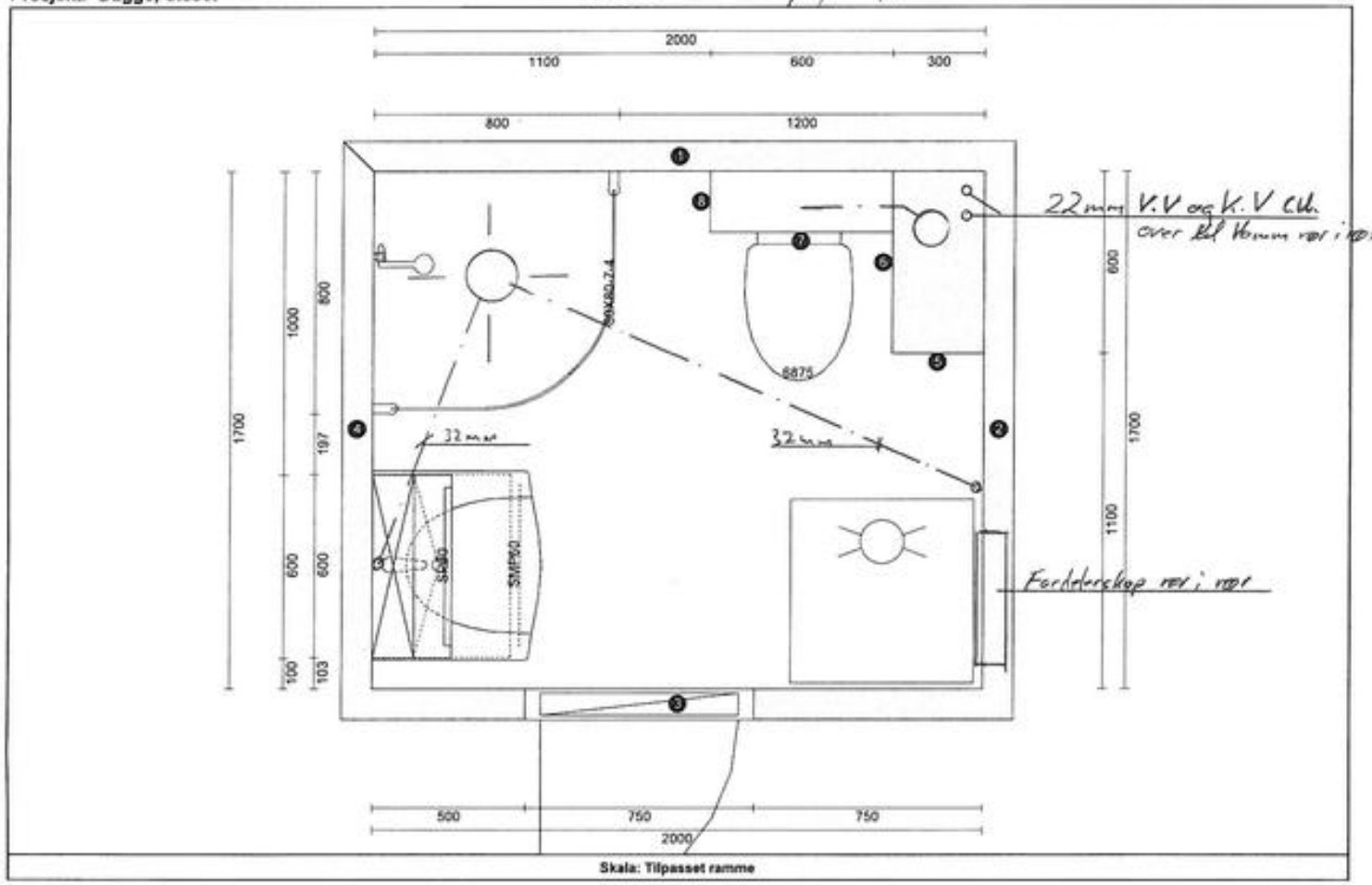
Tegning nr. AP01	Målestokk 1:100	Dato 07.11.03	Revidert 24.03.04	Sign. IJH	Filnavn AP01.DWG
Prosjekt STOLMAKERGATA 9 leilighet nr 4021		Tegning søknad om tillatelse PLAN 4.ETG/LOFT			VULKAN ARKITEKTER AS

E-5

Plantegning: 204/1/1 Stolmakergt. 9E - Alternativ - 1
Prosjekt: Bugge, Sissel

Bad 5etg / loft.

Skrevet ut: 29.03.2010



Skala: Tilpasset ramme

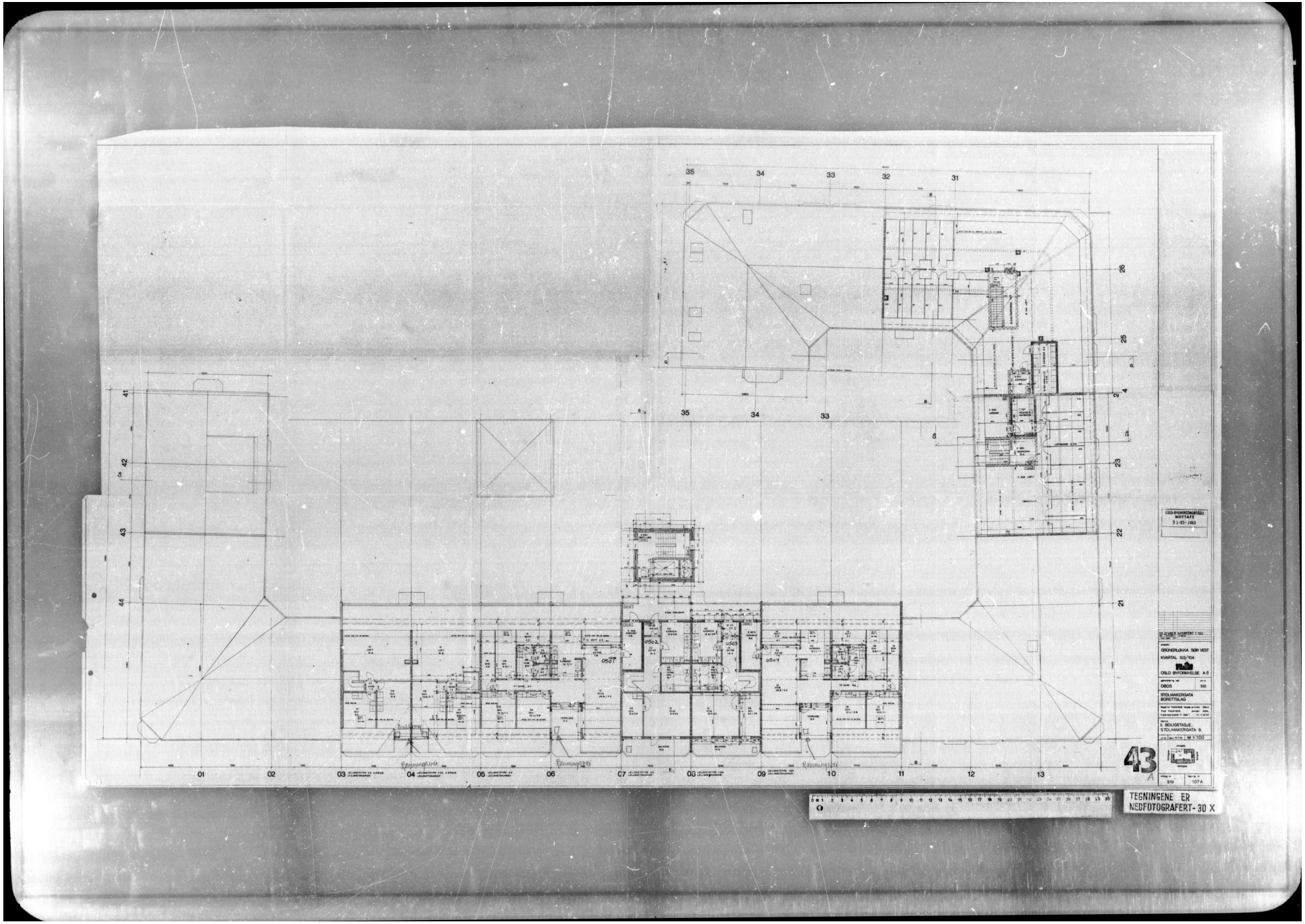
MERK: Tegningen er bare retningsgivende. Dybdemål er ekskl. skapdører. NB: Kontrollmål må foretas

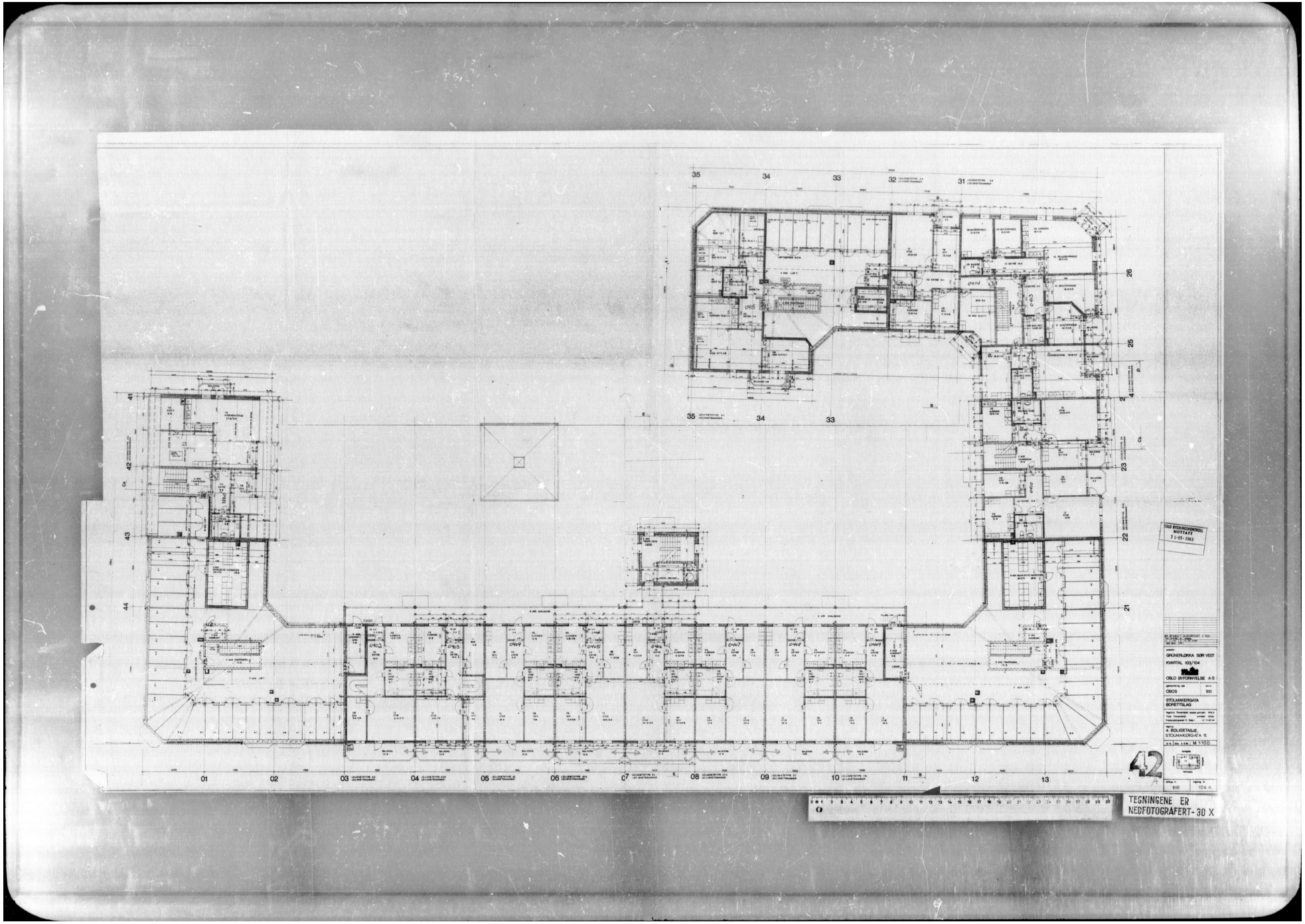
Vår ref. Side:1 (1)

Terje Brodahl

Martinsen & Brodahl AS
GODKJENT RØRLEGGERBEDRIFT
Schweigaardsgt. 58, 0656 Oslo
Tlf.: 22 19 44 30
Faks: 22 67 47 05

Stolmakergt. 9E	G.nr./B.nr. 228/216	Leil. nr. 4021
Plantegn. bad loft.	Mål 1:50	18/5-2010


OSLO BYFORNYELSE A/S
GRØNERLØKKA SØR VEST
KVARTAL 103/104
STOLMAKERGATA BORETTSLAG
2. SOLISTASJE
STOLMAKERGATA 9.
M 1:100
43
TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 30 X


OSLO BYGNINGSRÅDS MOTTATT 23-05-1983
GRØNERLØKKA SØR VEST
KVARTAL 103/104
OSLO BYFORNYELSE A/S
OBOS
STOLMAKERGATA BORETTSLAG
A. BOLIGETASJE
STOLMAKERGATA 15
M 1:100
42
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 30 %

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] *68 30 40

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stolmakergata 9		81/4305

Byggherre	Ansvarshavende
OBOS Hammerabogg torg 1 0179 OSLO 1	Ing. Willy Bråten Blindernveien 5 0361 OSLO 3

KLK/BS

Dato

10.mai 1985.

Midlertidig brukstillatelse gis ~~under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest~~

for oppgang A,B,C og D.

1. Boliggenheten må kontrolleres av oppmålingsvesenet.
2. Håndløper må monteres på vegg i innv. trapp.
3. En del utv. overflatebehandling, innpussing m.m. gjenstår.
4. Planeringen må gjøres ferdig med fall fra vegg.
5. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
6. Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at leiligheter i oppgang A, B og C tas i bruk etterhvert som de ferdigstilles. Forskriftsmessig rekkverk i innv. trapper må da være montert.

Saken er oversendt helseråd og brannvesen. Eventuelle merknader vil bli meddelt senere.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere anmerkninger bli påpekt.

For bygningssjefen

K. L. Hansen

fung. Overingeniør
Kjell L.Hansen

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40
Oslo 5

Melding om gjenstående arbeider.

Boligblokk

Stolmakergata 9

Arbeidssted	Matr.nr.	Løpenr.
		~~81/4305~~

OBOS
Hammersborg torg 1

0179 **OSLO 1**

Ing. Willy Bråten
Blindernveien 5

0361 OSLO 3

PMB/BS

Dato
23.august 1985.

~~Ved ferdigkontroll av byggearbeidet på ovennevnte eiendom ble det påvist følgende gjenstående arbeider som må være utført før~~ ~~Skriftlig melding sendes bygningskontrollen når anførte mangler er rettet.~~

Viser til vedlagte gjenparter av brannvesenets og helserådets ekspedisjoner av henholdsvis 7.6. og 16.8.85.

For bygningssjefen

Fung. Overingeniør
Per M.Berglie

Bygningsinspektør

Piper, rørleggerarbeid og sanitærforhold (vei) vil bli kontrollert av henholdsvis brannvesenet (feiermester), vann- og kloakkvesenet og veivesenet. For bygg med tilfluktsrom skal anmeldelsesmeldinger, eller ett sett gjennførte tegninger i målestokk 1 : 100 over det godkjente tilfluktsrom sendes Oslo Sivilforsvar.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] *68 30 40

Brukstillatelse.

V5/9

Boligblokk

Arbeidssted	Mstr.nr.	Lnr.
Stolmakergata 9		81/4305

Byggherre

OBOS
Hammersbogg torg 1

0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Willy Bråten
Blindernveien 5

0361 OSLO 3

Dato

20.mars 1985.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest

Brukstillatelse gis for oppg. V.

1. Beliggenheten nå kontrolleres.
2. Noe utvendig og innvendig arbeide gjenstår, bl.a. innlisting, beslag m.m.
3. Rømningsveier nå ferdigstilles og branndører monteres før innflytting finner sted.

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygninger være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

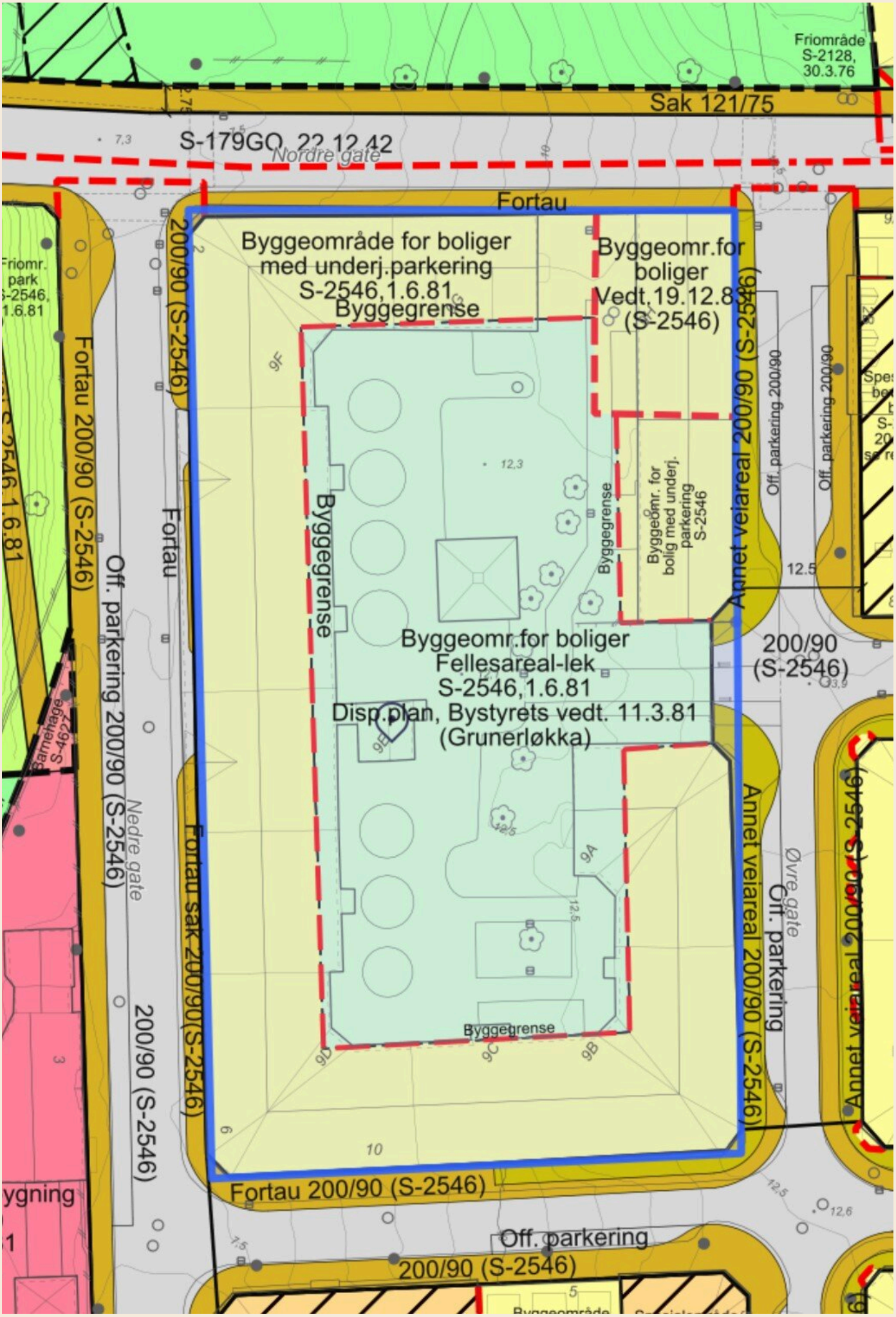
fung. Overingeniør

Per M.Berglie

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Bl. C-2. 5000 Av hvitt

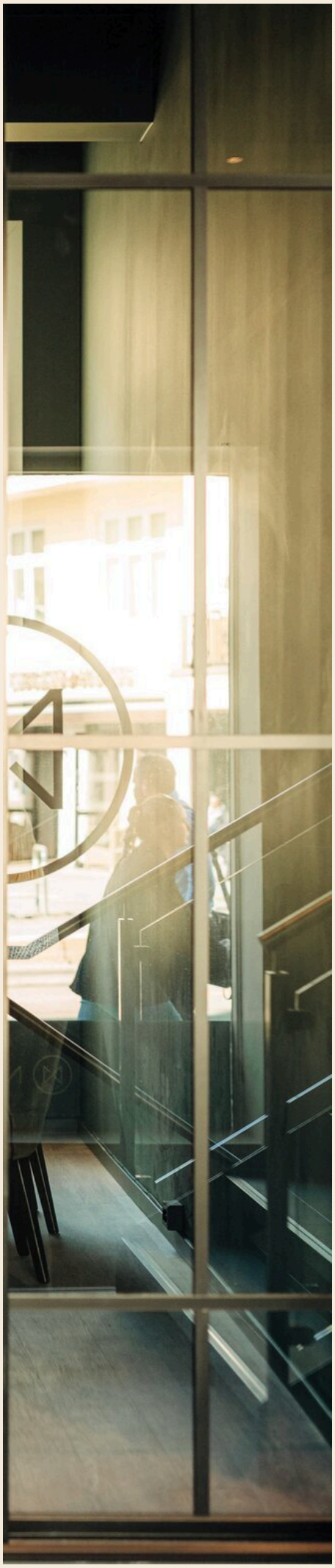

Friområde
S-2128,
30.3.76
Sak 121/75
S-179GO 22.12.42
Nordre gate
Fortau
Byggeområde for boliger
med underj.parkering
S-2546,1.6.81
Byggegrense
Byggeomr.for
boliger
Vedt.19.12.83
(S-2546)
Fortau 200/90 (S-2546)
Off. parkering 200/90 (S-2546)
Annet veiareal 200/90 (S-2546)
Byggeomr. for
bolig med underj.
parkering
S-2546
Byggeomr.for boliger
Fellesareal-lek
S-2546,1.6.81
Disp.plan, Bystyrets vedt. 11.3.81
(Grunerløkka)
200/90
(S-2546)
Nedre gate
Øvre gate
Off. parkering
Fortau sak 200/90(S-2546)
Fortau 200/90 (S-2546)
Off. parkering
200/90 (S-2546)
Friomr.
park
S-2546,
1.6.81
Barnehage
S-2546
ygning

Velkommen til

Nordvik Løren

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 Løren, Bjerke, Sinsen, Ulven, Årvoll, Linderud, Frydenberg, Risløkka, Hasle, Teisen og Tonsen godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Alle våre meglere har også lang fartstid og god kjennskap til de øvrige bydelene i Oslo. 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 boliger vi har for salg.



Lørenveien 51A, 0585 OSLO
loren@nordvikbolig.no
948 75 301

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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse 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 overfor budgivere 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.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 21-0265/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stolmakergata 9E 0551 OSLO
Matrikkel: Gnr 228, bnr 216 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: _____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: _____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under:



Denne boligen er presentert av:

Sylvia Post

Daglig leder / Eiendomsmegler / Partner
Christiania Eiendomsmegling AS
s.post@nordvikbolig.no
414 78 478