NORDVIK

Stavangergata 46A

0 soverom | 18 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stavangergata 46A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
18	Om boligen
29	Nabolagsprofil
31	Vedlegg
38	Tilstandsrapport
60	Andre vedlegg
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 06.02.2026

Nøkkelinformasjon



Attraktiv 1-roms i 6. etg vendt mot rolig bakgård - Nymalte flater 2026 - Heis -"Alt" inkl. i fk. - Felles takterrasser

Prisantydning	**2 990 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 178 948,-**
Fellesgjeld	**179 162,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 763,-**
BRA-i	**18 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

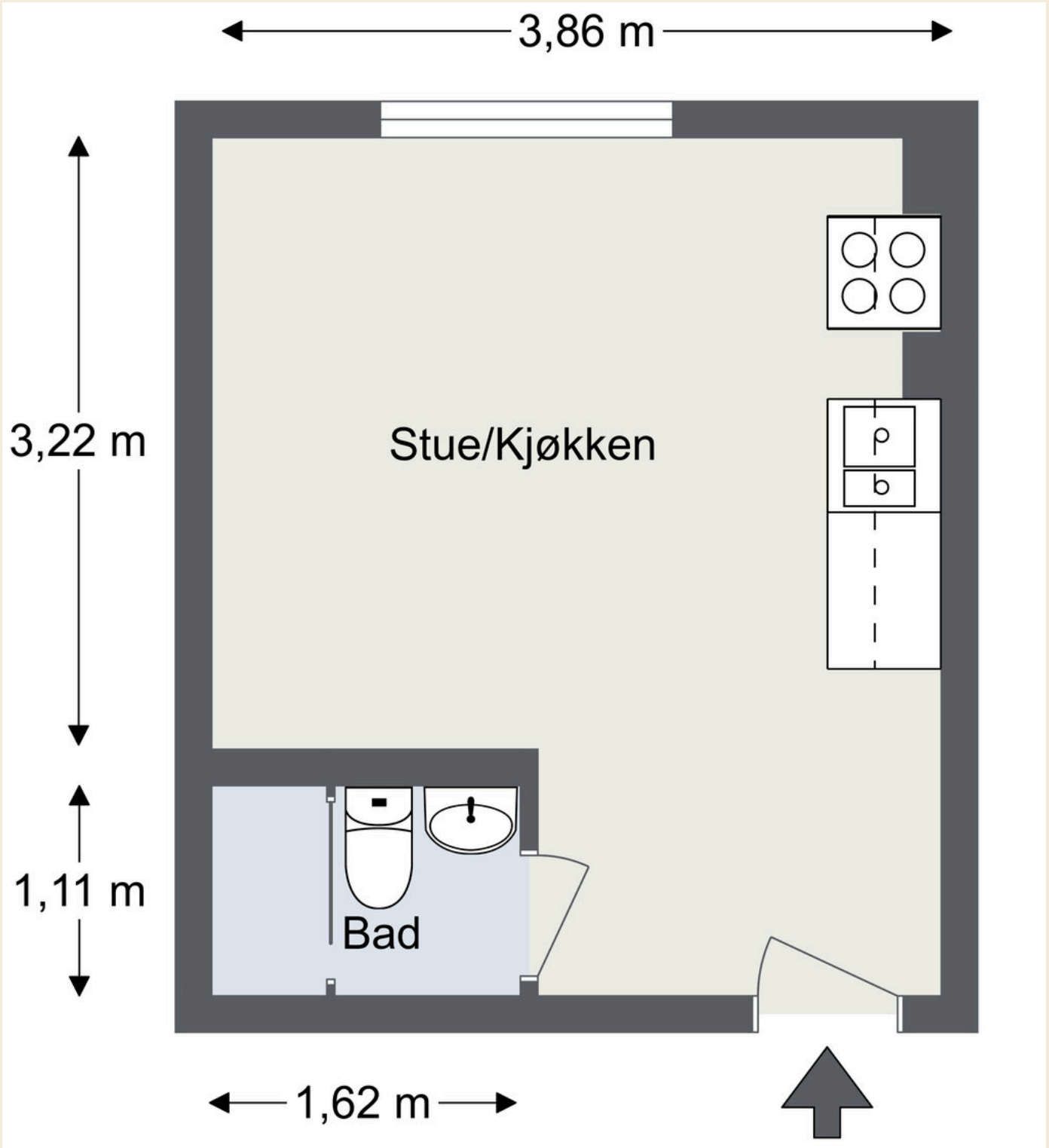
Nordvik v/ Konstantin Karlsson har gleden av å presentere en lys og attraktiv 1-roms leilighet i Stavangergata 46 A. Leiligheten ligger meget attraktivt til på Bjølsen, med alt av bymessige tilbud i umiddelbar nærhet!

Leiligheten fremstår som innbydende med god standard og moderne preg. Boligen er malt i lyse, delikate farger som skaper en god atmosfære, og har store nye vinduer som bidrar til at leiligheten er lys og luftig. Leiligheten har en svært god planløsning med god oppbevaringsplass, åpen kjøkken- og stueløsning samt et flott og moderne flislagt bad.

Nymalte flater i 2026
Vendt mot rolig bakgård
Bad pusset opp i 2014 i regi av brl
Tilhørende loftsbod
Fyring, V.V. og fibernett inkl i fellesutg.
Gode kollektivforbindelser

Planløsning

6. Etasje
BRA-i: 18 kvm
Total BRA: 18 kvm



















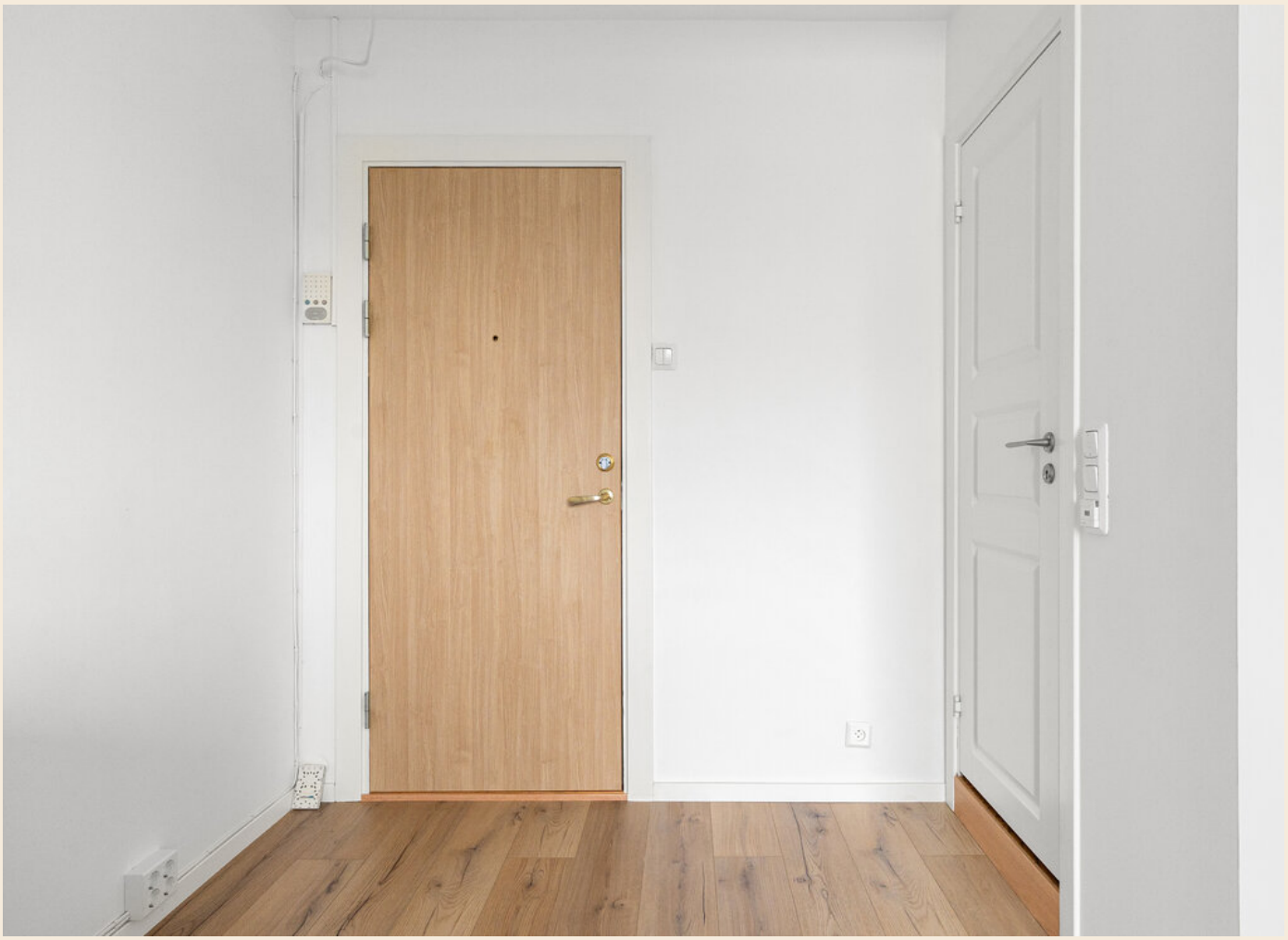





















11
12
13
14
15



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
20-0027/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stavangergata 46A, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 183 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 209 i Stavangergata Borettslag, org.nr. 950167688

Selgere
Espen Johan Ruud
Odd Ivar Sandgård

Kjøpesum og omkostninger
2 990 000,- (Prisantydning)
179 162,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 169 162,- (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))
---
3 178 948,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 188 448,- (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
1955

Etasje
6

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 18 kvm
BRA-e: 1 kvm
Totalt BRA: 19 kvm

Beskrivelse:

6. etasje:
BRA-i: 18 kvm. Bad og stue/kjøkken.
Total BRA: 18 kvm.

7. etasje:
BRA-e: 1 kvm. Loftsbod.
Total BRA: 1 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.
Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Leiligheten er målt til 17,5 m² og justert opp til 18 m².

Innhold
Nordvik ved Konstantin Karlsson ønsker velkommen til en stilfull 1-roms leilighet i Stavangergata 46 A. Leiligheten ligger meget attraktivt til på Bjølsen, med alt av bymessige tilbud i umiddelbar nærhet!

Boligen fremstår som innbydende med god standard og moderne preg. Store vinduer og en fantastisk utsikt gjør at leiligheten er lys og luftig. Den har åpen kjøkken- og stueløsning, samt et flott og moderne flislagt bad. Den tilhørende boden bidrar til gode oppbevaringsmuligheter.

I Stavangergata 46 får du fyring, varmtvann og internett inkludert i felleskostnadene, slik at de øvrige kostnadene er minimale. Badet ble rehabilitert i regi av borettslaget i 2014. Videre har borettslaget fellesvaskeri med gode maskiner fra Schulthess (nye i 2023) og to flotte takterrasser med gode solforhold og fin utsikt over Oslo.

Svært veldrevet borettslag med god økonomi og vedlikeholdshistorikk. Kort vei til offentlig kommunikasjon og Handelshøyskolen BI.
Det er ingen dokumentavgift og meget lave omkostninger.

Ønsker du en fin leilighet du kan flytte rett inn i, sentralt plassert med kort vei til alt du måtte trenge, er dette leiligheten midt i blinken for deg!

Kort oppsummert:
- Nymalte flater i 2026
- Badet ble bygget i regi av borettslaget i 2014, med ny innredning fra 2021
- Vender mot rolig bakgård
- Smarte og praktiske løsninger
- Fyring, varmtvann og fibernett inkludert i fellesutgiftene
- Loftsbod
- Rehabilitering av hele gården startet i 2013
- Felles solrik takterrasse
- Heis
- Moderne fellesvaskeri i kjeller
- Kort vei til offentlig kommunikasjon
- Sentral og populær beliggenhet med kort vei til alt man trenger i hverdagen
- Nærhet til flotte tur- og friluftsområder
- Handelshøyskolen BI innen gangavstand
- Storo Storsenter i nærheten
- Veldrevet borettslag
- To flotte takterrasser med gode solforhold og fantastisk utsikt
- Kameraoveråkning på fellesområder
- Sykkelparkering i borettslagets innlåste bakgård
- Borettslaget har pusset opp fasade og byttet vinduer (2016).
- Ingen dokumentavgift

Velkommen til visning!

Standard
6. etasje:
Borettslaget har heis og trapp opp til leiligheten. Gjennom inngangsdøren befinner leiligheten seg på 18 kvm. Her har man plass til seng, egen spisegruppe/sittegruppe, garderobeskap og leiligheten har eget flislagt bad.

Entré:
Åpen entré med god plass til yttertøy og sko. Her finner du også callinganlegg med døråpner.
Bad / wc:
Delikat, flislagt baderom fra 2014 med behagelig gulvvarme. Badet er innredet med WC, dusjplass med vegger og servant med ettgreps blandebatteri.

Kjøkken:
Kjøkkenet har en praktisk og funksjonell utforming med rikelig skap- og benkeplass. Innredningen består av glatt, laminert kjøkkeninnredning, plater mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og kullfiltervifte over komfyr.

Stue:
Lys og arealeffektiv stue som er enkel å møblere med både sofa og TV-møblement. Det store vinduet slipper inn rikelig med naturlig lys og byr på et flott utsyn.

Bod:
Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 3,73 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 1,45 m².

Overflater:
Gulv: Laminat.
Vegger: Malte flater.
Himling: Malte flater.
Vinduer: 2-lags press glass, prod. 2016.

VVS-installasjoner, generelt (ventilasjon, varme og sanitær):
Baderom med mekanisk avtrekk i himling. Fjernvarme tilknyttet radiator og elektriske varmekabler på badet, vannrør av rør-i-rør og avløpsrør av plast.

Elkraft:
Sikringsskap med automatsikringer plassert i trappeoppgang.

Diverse:
Internett (Fibernett).
Porttelefon.

Standard
Boligen fremstår som pen med praktisk og arealeffektiv planløsning. Tilstandsrapport for boligen er vedlagt salgsoppgaven. Se denne for nærmere informasjon om tilstandsgrad.

Parkering
Borettslaget disponerer 8 garasjeplasser i garasjeanlegg i nabogård. Mulighet for leie av garasjeplass (etter venteliste). Det er styret som administrerer disse plassene.

Beboerparkering:
Området har beboerparkering. Formålet med beboerparkering er på bedre måte å sikre at du som bor i bydelen får tilgang til offentlige parkeringsplasser. Parkeringssonen langs veien på motsatt side av Voldsløkka ligger utenfor indre by, og er dermed et rimeligere alternativ for parkering.

Elbil:
Det er flere ladestasjoner for elbiler i umiddelbar nærhet. Det er Hurtigladestasjoner rett utenfor bygget og 4 offentlige ladestasjoner (mer enn 16 ladeplasser) innenfor 6 minutters gange. For mer info spør megler på visning.

Andre muligheter for leie av parkeringsplass:
Evt. muligheter for leie av parkeringsplass i kjeller under Bjølsenhallen rett ved hos Q-Park.

Modernisering og påkostninger
2026: Malt vegger og tak.
2025: El- arbeider. Se samsvarserklæring.

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Bygningssakkyndig
Takstmann Murmester Trond Bratvold

Byggemåte
Grunn/fundament:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn. Ikke vurdert, borettslagets ansvarsområde, se årsberetning om utført vedlikehold.

Takkonstruksjon/Loft:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken. Ikke vurdert, borettslagets ansvarsområde, se årsberetning om utført vedlikehold.

Veggkonstruksjon:
Fasader i opprinnelig pusset Siporex/ mur. Fasaden er pusset opp i 2016. Ikke vurdert, borettslagets ansvarsområde, se årsberetning om utført vedlikehold.

Utvendige trapper:
Malt trappeoppgang, smijernstrapper med tregelender. Ikke vurdert, borettslagets ansvarsområde, se årsberetning om utført vedlikehold.
Det er heis i blokken.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

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

Energi og oppvarming

Energimerking
D - grønn
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.
Selger har fylt ut fullstendig energiattest som er lagt ved salgsoppgaven. Megler har ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming
Fjernvarme via radiator. Både oppvarming og varmtvann er inkludert i fellesutgiftene.

Informasjon om strømforbruk
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 763,- pr. mnd.
Inkluderer: Fyring, varmtvann, fiber internett 100/100 Mbit, vaktmester- og vektertjenester, trappevask, nedbetaling av andel fellesgjeld, samt borettslagets øvrige driftskostnader.

Borettslaget

Forretningsfører
Obos Bbl

Forkjøpsrett
Borettslaget [og boligbyggelagets medlemmer] har forkjøpsrett. Kontakt megler for mer informasjon.

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 179 162,-pr. 05.02.2026

Boligselskapet har en total gjeld på kr. 47 715 760,- pr. 19.01.2026.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF

Lånenr.: 83987161933
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 47 715 760,00
Innfrielsesdato: 30.03.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Renten er flytende og på grunn av hyppige renteendringer den siste tiden kan renten ha endret seg uten at megler har mottatt informasjon om dette før salget. Kjøper må påregne at felleskostnader kan øke som følge av renteendringer, eller at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 2 495 996. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 2 247 658.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Dyrehold
Dyrehold er tillatt, men man må søke styret om tillatelse og er selv ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Borettslagets forsikring
Protector Forsikring
Polisenr. 4254284-1.1

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 234 kvm (Eiertomt)
Eiet tomt. Pent opparbeidet uteareal med sitteplasser og gode aktivitetsmuliheter. Tomten grenser blant annet til flotte Voldsløkka på nordvestsiden.

Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.

Tomtegrenser er ikke kontrollert.

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 med Nordvik eiendomsmegling visningsskilt i forbindelse med fellesvisninger.

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 godt til med kort vei til parker, badeområde, idrettsbaner, treningstilbud, forretninger, matbutikker, cafeer og svært gode kollektivforbindelser med buss i umiddelbar nærhet. Gode matbutikker finner du rett ved, noe som er svært praktisk etter travle dager på jobb/skole og i helgene.

Matbutikker og restauranter i nærheten:
Kiwi og REMA 1000 rett ved og Meny finner du i Bjølsenhallen rett bortenfor med flere tilbud av forretninger. To søndagsåpen Joker finner du i nærheten, samt Norð bakeri, Bjølsen sushi, Pizza Pancetta, Mat & Mer osv.

Parker og turmuligheter i nærheten:
Voldsløkka park ligger rett ved, og Bjølsenparken ligger også i nærheten. Kort vei til Akerselven, som fører deg nedover mot sentrum, eller oppover retning Nydalen med Handelshøyskolen BI, Storo kjøpesenter, Torgbygget i Nydalen eller Maridalsvannet. Her kan man nyte tilværelsen med lyden fra elven og de grønne omgivelsene. Dette gjør turen betraktelig mer givende ute på jogge- eller gåturene. På Voldsløkka er det gratis tennisbaner, Volleyballbaner, fotballbaner, skøyteanlegg med kunstis om vinteren, Oslo skatehall med sitt flotte aktivitetstilbud finner du også rett ved. Om vinteren er det preparerte langrennsløyper rundt Voldsløkka. I tillegg er det nylig etablert et stort pumptrack-område rett utenfor bygget, tilrettelagt for sykkel, sparkesykkel, skateboard og rulleskøyter.

Bussforbindelser:
Busstoppet finner du like ved, med avgang 54 og 37.
54-Bussen tar deg i retning Tjuvholmen eller retning Kjelsås stasjon.
51-Bussen til Maridalen er 6-7 minutter unna. Denne går til Skar og turområder i Maridalen.
37-Bussen tar deg i retning Helsfyr eller Nydalen. 37 bussen går døgnet rundt, hele året.
20-Bussen er kun 7-8 minutters gange unna.
Alle linjene har hyppige avganger, noe som oppleves som svært praktisk når man skal forflytte seg fra A-Å i hovedstaden.

T-Bane:

Her er det hyppige avganger fra Nydalen, ca. 7-8 minutters gange unna. Her er det avganger med linje 4 og 5, med 9 minutter til blant annet Majorstuen. Alle linjene har hyppige avganger, til og med natt.

Bysykler:
Det er tre bysykkel stasjoner i umiddelbar nærhet.

Barnehager og skoler:
Margarinfabrikken barnehage ligger like rundt svingen. Barnehagen holder til i to ulike bygg på Bjølsen, med Voldsløkka som nærmeste nabo. Bjølsen skole ligger nede ved Bjølsenparken. Dette er grunnskolen i området. Flere skoler og barnehager er også å finne i området. Handelshøyskolen BI ligger i Nydalen, kun en behagelig gåtur unna.

Treningstilbud:
Bjølsenhallen er en innendørshall som ligger rett ved, med følgende aktivitetstilbud: Håndball, basketball, volleyball, bordtennis, kampsport, boksing, spinning, styrketrening og klatring.
Flere treningssentre befinner seg også i området Nydalen, som blant annet Evo, SATS og SiO Athletica. Oslo yoga tilbyr i samarbeid med MamaYoga et stort utvalg i yogakurs for alle; gravide, mor & barn, småbarn, voksne kvinner og menn, og eldre. Oslo Yoga er Sagenes eneste yogastudio, og er et kjært sted for alle i lokalmiljøet som liker yoga, trening, avspenning og meditasjon.

Her kan man bo svært godt, og samtidig ha alle muligheter rett i nærheten!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Ferdigattest er utstedet for eiendommen:
Stavangergata 46 - Nye bad i 232 leiligheter, hybler - Ferdigattest - 2014
Stavangergata 46 - Bruksendr kafe til dagsenter mm - Ferdigattest - 1976
Stavangergata 46 - Kledning gavl med eternitt - Ferdigattest - 1969
Stavangergata 46 - VVS-anlegg - Melding om ferdig arbeid - 1961
Stavangergata 46A-B - Bruksendr næring 1 etg og vaskerom 2-6 etg til leiligheter mm - Ferdigattest
Stavangergata 46A-B - Hybelbygg - Byggemelding (uattestert) - 1951

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til boligformål. 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.

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/

Pågående byggesaker:
Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg
Saksnummer: 202214935

Bergensgata 41 - 43 - Etablering av fortau
Saksnummer: 202013759

Pågående plansak:
Saksnummer: 201719253
Saken gjelder: Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Endring av trafikkmønster - Detaljregulering

- Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - oppgradering -

Forslag til ny reguleringsplan for Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass er sendt til politisk behandling.
Det er etablert sykkelfelt i østgående retning i hele Stavangergata, samt i vestgående retning mellom Sarpsborggata og Uelands gate.
Planen inneholder et forslag om å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i hele Stavangergata, tilpasning av midtrabattene, planting av trær og tiltak for håndtering av overvann. I tillegg omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass der det foreslås å erstatte eksisterende rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre plass til et lokalt torg.

Planen som er sendt til politisk behandling omfatter oppsummert:
- Det etableres sykkeltilrettelegging i hele Stavangergata.
- Lisa Kristoffersens plass strammes opp for å gjøre plassen sykkel- og kollektivvennlig og tilrettelagt som et torg/møteplass. Torgets utforming er planlagt detaljert i forbindelse med utarbeidelse av byggeplanen etter at reguleringsplanen er vedtatt. Det vil da bli invitert til en medvirkningsprosess om torgets møblering.
- Midtrabatten i Stavangergata mellom Lisa Kristoffersens plass og entreen til Margarinfabrikken barnehage foreslås reetablert med en større bredde for bedre vekstkår for trærne. Langs den nyere delen av Margarinfabrikken barnehage og frem til krysset med Sarpsborggata fjernes midtrabatten for å gi plass til gjennomgående sykkelfelt i tillegg til areal for av- og påstigning til barnehagen. Det blir etablert regnbed på nordsiden av Stavangergata frem til krysset med Sarpsborggata. Midtrabatten og regnbedene vil bidra til

bedre infiltrasjon av overvann i grunnen og redusert avrenning.

I Stavangergata sørvest for Sarpsborggata beholdes dagens plassering av midtrabatten, men utbedres slik at den kan håndtere større vannmengder fra veibanen.

Odelsrett
Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Konsesjon
Kjøp av eiendommen er ikke konsesjonspliktig.

Dersom eiendommen er større enn 2 mål plikter kjøper å undertegne dokumenter i forbindelse med søknad om konsesjonsfrihet.

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

301/222/183:
13.05.1953 - Dokumentnr: 301403 - Best. om vann/kloakkledn.

23.05.1973 - Dokumentnr: 508589 - Rettighet
Rettighetshaver: Mortensen R Konf Fabr AS
Løpenr: 1177846
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
INNSKUDD / ENGANGSBELØP: NOK 70,000
MÅNEDLIG LEIE NOK 1,650
LEIE MOT INNSKUDD
BESTEMMELSER OM OVERDRAGELSE AV KONTRAKTEN
MED FLERE BESTEMMELSER

16.07.1986 - Dokumentnr: 43069 - Bestemmelse om veg
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Med flere bestemmelser

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om adkomstrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningstaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Bruksrett
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommue Plan- og bygningstaten.
Gjelder denne registerenheten med flere

27.08.1946 - Dokumentnr: 301887 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:222 Bnr:54

14.05.2004 - Dokumentnr: 33115 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33118 - Grensejustering
Gjelder denne registerenheten med flere

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:522 Bnr:1
Bestemmelse om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra Oslo kommune Plan- og
bygningstaten.

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:2

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:57
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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.

Rehabilitering og større vedlikehold i senere tid:
2023 Nye maskiner vaskeri, innkjøp av ny ladestasjon, ny sykkelparkering
2021 Byttet stoppekraner i kjeller
2019 Rens ventilasjonsanlegg
2019 El-bil ladeanlegg garasjeplasser
2017 Rehabilitert bunnledninger
2016 Fasaderehabilitering
2016 Byttet ut vinduer i 2.-7. etasje
2016 Rehabilitert tak
2015 Pusset opp innvendige korridorer
2015 Nye postkasser
2015 5 nye leiligheter i 2-6. etasje ferdigstilt
2015 9 nye andelsleiligheter i 1. etasje (A-oppgangen)
2015 Avviklet leietomt Oslo kommune. Leietomt ut mot Voldsløkka (tidl. P-plasser) tilbakeført kommunen
2014 Bad/WC ferdigstilt
2014 13 nye andelsleiligheter i 1.etasje (B-oppgangen)
2013 Start bad/WC etablering
2012 Elektrisk rehabilitering
2012 Brannvarslingsanlegg installert
2012 Nye porttelefoner
2012 Overgang fjernvarme
2011 Drenering
2011 Nye avfallsbrønner
2011 Nye boder loft og kjeller
2011 Nytt fellesvaskeri kjeller
2010 Ny heis

2010 Dører/branndører installert
2009 Vedlikehold fyrkjele
2009 Vedlikehold av vinduer
2009 Forprosjekt Obos Prosjekt Bad/WC, fjernvarme, heis, 1.etasje, branndører, m.m.
2008 Nye gulvbelegg og postkasser
2007 Nye gulvbelegg i ganger
2004 Renovering av bad i østfløyen
Se info fra forretningsfører for mer info rundt vedlikehold som er utført.

Styret informerer at felleskostnadene indeksreguleres hvert år.

Dyrehold er tillatt, men man må søke styret om tillatelse og er selv ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere.

Stavangergata Borettslag består av 260 andelsleiligheter.

Stavangergata Borettslag har avtale om vaktmestertjeneste med Oslo Renhold og Vedlikeholdservice AS, og med Gamle Oslo Servicesentral AS om renhold av fellesarealene.

Styret har avtale med Obos Opennet AS om bredbåndsleveranse. Det er kun kollektiv avtale om bredbånd, evt. TV-signaler må hver leilighet selv bestille.

Kameraovervåkning: Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

Ved ny eier (og ved langvarig bruksoverlating), blir eier belastet med ca. kr 250,- for navneskilt postkasse. Ny eiere må selv bestille postkasseskilt.

Sykkelparkering: Sykler plasseres i låsbar oppstilling på baksiden av B-inngangen mot barnehagen. Det er forbudt å parkere sykler i portalen og foran inngang A og B.

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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker

finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,50% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med bolighefte (uten Hjem.no) kr. 21 000,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 00,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-

Infoland - Informasjon forretningsfører
Utlegg foto - Interiør og fasade kr. 3 000,-
Utlegg tilstandsrapport kr. 7 900,-

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 8. februar 2026

Megler
Konstantin Karlsson, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 40433455

Meglerforetaket
Nordvik Nydalen
Nydalsveien 33
0484 OSLO
Juridisk navn: Nordre Aker Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 916491034

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).

Stavangergata 46A

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 406 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	450 elever, 22 klasser	8 min / 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	521 elever, 25 klasser	12 min / 1 km
Nordpolen skole (1-10 kl.)	655 elever, 36 klasser	15 min / 1.2 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	510 elever, 35 klasser	6 min / 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	104 elever, 8 klasser	12 min / 1 km
Nydalen videregående skole	960 elever	11 min / 0.9 km
Foss videregående skole	600 elever, 20 klasser	7 min / 2.3 km

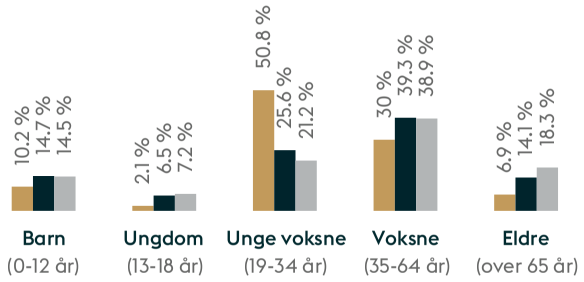
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	3 min / 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	10 min / 0.8 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	13 min / 1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	21 min / 1.6 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min / 4.3 km

Barnehager

Margarinfabrikken bhg Gamlebyg...	176 barn	3 min / 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	3 min / 0.3 km
Bjølsen barnehage (1-5 år)	40 barn	5 min / 0.4 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Bjølsenhallen, flerbrukshall	5 min
Voldsløkka idrettsanlegg	5 min
Fitnesspoint Nydalen	7 min
CrossFit Oslo	8 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Ruud, Espen Johan	9578-5999-4-1843088	2026-02-08 16:22:55
Sandgård, Odd Ivar	9578-5995-4-1678207	2026-02-06 20:04:29

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
6. feb. 2026

Oppdragsnummer
20-0027/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stavangergata 46A, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Nydalen

Selgere
Odd Ivar Sandgård, Espen Johan Ruud

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. desember 2025

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Ja. Tom Finkenhagen

Har du kjennskap til eiendommen?
Nei

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Nei

Utført arbeid

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

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

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

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

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Elektrosivert. Megler har samsværserklering

---

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Ja

Når ble kontrollen utført? Av Sivert.i desember. Papirer hos megler.

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

Nei

---

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

Nei

---

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.?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

---

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

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

Nei

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

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

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

Nei

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?

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

Boligen selges uten boligselgerforsikring

Oppdragsnummer: 20-0027/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Sandgård, Odd Ivar	**2026-02-06**	**Ruud, Espen Johan**	**2026-02-08**

Identifikasjon

bankID Sandgård, Odd Ivar

Identifikasjon

bankID Ruud, Espen Johan

Signicat

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

Tilstandsrapport

Stavangergata 46 A, 0467 OSLO

OSLO kommune

gnr. 222, bnr. 183

Andelsnummer 209

Sum areal alle bygg: BRA: 19 m² BRA-i: 18 m²



Befaringsdato: 02.02.2026 **Rapportdato:** 04.02.2026 **Oppdragsnr.:** 18476-26069 **Referansenummer:** UC1066

Foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Konstantin Karlsson

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, 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.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig



Trond Bratvold
Uavhengig Takstingeniør
trond@takstpartner.no
414 40 341

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.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. 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 iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andels nr: 209 i borettslaget.

Leiligheten fremstår som vedlikeholdt på innvendig bygningsmasse. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsrør og evt. drenering. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom på at dette er en "nivå 1" rapport, dvs. kun en visuell befaring av overflater. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakskyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler bortsett fra i vegg mot våtrom og rom under terreng der det evt. kan borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk. Ved åpning av konstruksjon vil visse feil og mangler kunne avdekkes.

Rapporten er i hovedsak avgrenset til innvendig i selve leiligheten. Hovedkonstruksjon og fellesarealer er beskrevet, men da dette er et sameie med flere enheter gjøres det ikke undersøkelser av utvendige bygningsdeler som yttertak (inkludert loft), yttervegger, grunn og fundamenter m.m. Borettslaget/sameiet er ansvarlig for fellesarealer, felles bygningsdeler og utvendig vedlikehold. Noen bygningsdeler som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakskyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. For ytterligere informasjon vises det til konstruksjonsbeskrivelser.

Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

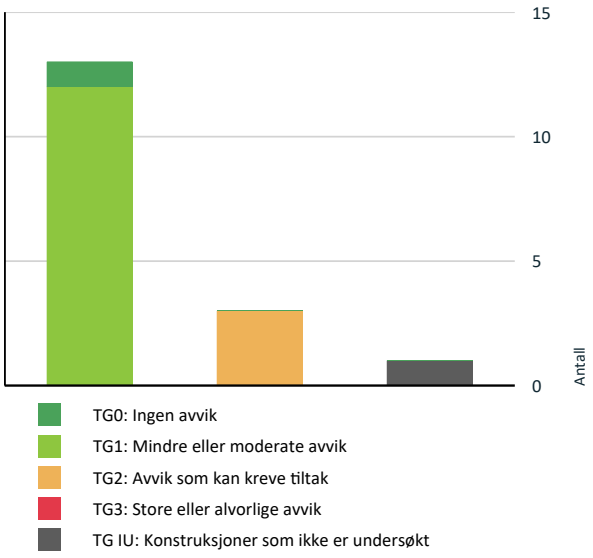
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Tekniske installasjoner > Vannbåren varme Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Våtrom > 6 Etasje > Bad > Overflater Gulv Gå til side

Kjøkken > 6 Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1955

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2026	Modernisering	Malt vegger og tak.
2025	Modernisering	El- arbeider. Se samsvarserklæring.

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Bygninger/leiligheter kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befaring. Særlig kritiske områder er membranløsninger i våtrom, isolasjon i gulv, vegger og himlinger, vann- og avløpsnett. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

Merk. Det er ikke satt tilstandsgrader på bygningsdeler som er synlig inne i leiligheten, selv om disse mulig kan omfattes av sameiets vedlikeholdsansvar. (F.eks. vinduer, entrédører, hovedstoppekraner...).

Grunn og fundamenter, generelt:
Støpt armert betong, antas fundamentert til fast grunn.

Yttervegger:
Fasader i opprinnelig pusset Siporex/ mur. Fasaden er pusset opp i 2016, ikke vurdert, borettslagets ansvarsområde, se årsberetning om utført vedlikehold.

Takkonstruksjon:
Flatt tak i betongkonstruksjon, antatt tekket med papp/ folie.

Trapper:
Malt trappeoppgang med støpte betongtrapper til repoer og leilighetene.

Hei:
Det er heis i blokken.

TG 1 Vinduer

Trerammer med 2-lags energiglass fra 2016. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 60 år. Normal tid før utskifting av trevindu er 20 - 30 år.

Årstall: 2016 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.

Tilstandsrapport



INNVENDIG

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Laminat på gulv.
Overflater på vegger består av: Malte flater på vegger.
Overflater i tak består av: Malte flater i tak.
Takhøyde i stue på 2,55 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme. Det er målt høydeforskjell på ca 15 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 15 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

Vurdering av avvik:
• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er ikke kontrollert hva høydeforskjell i rommene kommer av.
Tilstandsgraden settes grunnet avvik fra standardens krav til godkjent måleavvik i de ovennevnte rommene.

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.

TG 1 Innvendige dører

Hvit, formpresset dør med 3 speils felt til bad.
Normal funksjon på døren.

VÅTROM

6 ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er antatt teknisk forskrift 2010. Flislagt bad som er pusset opp i regi av borettslaget i 2014.

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.

Forutsetninger for ferdigattest er 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. Takstmann legger ferdigattest til grunn for

vurderinger av at dokumentasjonskravet er ivaretatt.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon

6 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Flislagte vegger på bad.
Malte flater i tak.
Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på badevegger.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

Preaksepterte ytelser Tek 10:
1.For å oppfylle funksjonskravet i forskriften må en av følgende ytelser være oppfylt:

a. Tilstrekkelig fall vil være 1:50 minimum 0,8 m ut fra sluket dersom dusjen er over sluket. Hvis dusjen ikke er over sluket, må det også være fall 1:50 fra og med dusjens nedslagsfelt og til sluket. Med dusj menes også stedet hvor det er tiltenkt mulighet for trinnfri dusjing som krevd i § 12-9, første ledd bokstav b og annet ledd bokstav d.

b. Det må være fall mot sluk på hele gulvet, minimum 1:100. Fallet må være jevnt fordelt i rommet, men kan med fordel økes i dusjsonen. Våtrommets vanntette sjikt må i alle ytterkanter nå minimum 25 mm høyere enn overkant slukrist.

2. I tillegg til ytelse angitt i punkt 1 må følgende være oppfylt:

a. Lekkasjevann skal ledes til sluk fra ethvert sted i våtrommet. Dette medfører at det i de fleste tilfeller må være fall til sluk på hele gulvet.

Dusjnisje er heldekkende og lukket ned til gulv og hindrer evt. lekkasjevann utenfor dusjnisje å nå hovedsluk. Fall på badegulv er støpt med helling mot sluk i lukket dusjnisje. Det er plassert sluk utenfor dusjnisje, men det anbefales allikevel å etablere slisse mot gulv i lukket dusjnisje slik at evt. lekkasjevann utenfor dusjnisje kan nå sluk.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

Vurdering av avvik:
• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Det registreres bomlyd i enkelte gulvfliser ved dørterskel, noe som indikerer manglende vedheft mellom flis og underlag.

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

Ved bom i flisen, så betyr det at det ikke har blitt brukt tilstrekkelig med flislim under monteringen. Det har da oppstått luftlommer mellom flisen og underlaget. Dette kan gjøre at flisen lettere kan sprekke eller knuse ved ytre påkjenninger.

Tilstandsrapport



6 ETASJE > BAD

TG 1 **Sluk, membran og tettesjikt**

Rustfritt hovedsluk med synlig membran. Hjelpesluk i plast plassert ved servant.

Eneste dokumentasjon på at uavhengig kontroll skal være gjennomført er i ferdigattest hvor det fremgår at kontrollansvarlige for utførelsen har sørget for sluttkontroll og avsluttende gjennomgang av kontrolldokumentasjon for det ferdige tiltaket. Gjennom dette har den kontrollansvarlige bekreftet ovenfor kommunen at kontroll er foretatt med tilfredsstillende resultat i samsvar med tillatelser og krav gitt i medhold av plan- og bygningsloven.

Takstmann legger ferdigattest til grunn for vurderinger av dokumentasjon.

Årstall: 2014 **Kilde:** Offentlig informasjon





6 ETASJE > BAD

TG 1 **Sanitærutstyr og innredning**

Innredning og garnityr på bad fremstår med: WC, dusjplass med vegger og servant med ettgreps blandebatteri.

Årstall: 2014 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

6 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

Mekanisk avtrekk med aggregat på tak ifølge vaktmester. Tilluftsspalte under dør. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen antas og fungere tilfredsstillende.

Tilstandsrapport





6 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

Hulltaking er gjennomført iht. § 2-2 forskrift til avhendingsloven. Det er foretatt hulltaking i vegg mellom dusjnisje og stue. Det er ikke oppdaget synlig skade i vegg. Det er utført fuktmålinger med Protimeter MMS3 med normale verdier. Dette er kun en stikkprøve i områder med hyppige skader, men friskmelder av den grunn ikke badets oppbygging eller fullstendig
tilstand.





KJØKKEN

6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 **Overflater og innredning**

Glatt, laminert kjøkkeninnredning, plater mellom overskap og laminert benkeplate, kum med ettgreps blandebatteri og kullfiltervifte over komfyr.

Det ble foretatt enkelt fuktsøk med MMS søkeinstrument, det ble ikke registrert noe forskjellige verdier på kjøkkengulv. Det er alltid en fordel å montere waterguard på kjøkken. Det er montert komfyrvakt.

Kjøkkenet vurderes å være i tilfredsstillende funksjonell stand med normal bruksslitasje.

Tg 1 gitt med tanke på alder og normal forventet levetid.

Tilstandsrapport



6 ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger, men ventilasjonen forventes å fungere tilfredsstillende.

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

Det er kullfiltervifte over komfyr, dette gir automatisk TG 2.

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

Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres. Uvisst om tiltak lar seg utføre.

Konsekvens: Selv om kullfilteret absorberer lukt, er det mindre effektivt til å fjerne alle typer stekeos-partikler sammenlignet med en ventilator med utblåsing.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Prinsippet med rør i rør system er følgende: Vannrørene (innerrør) føres inni varerør, noe som gjør det mulig å trekke ut og skifte vannrørene uten bygningstekniske inngrep. Man legger rør-i-rør fra utstyr eller utstyrsgrupper tilbake til et sentralt plassert fordelerskap. Varerørene skal gi sikker bortledning av eventuelle lekkasjer, og lede lekkasjevannet til fordelerskapet før det synliggjøres og går videre til sluk i rom med vanntett gulv, typisk baderom.

Kjøkken:
PEX vannrør på kjøkken.

Bad:
Skjulte vannrør på bad.
Fordelerskap på bad med stoppekraner. Disse fungerte ved testing, men er litt harde å vri rundt.
Kursoversikt i skap.
Flomsikring til gulv på bad.
Det mangler sprutsikringsplate i skap. Dette bør etableres.

Tilstandsrapport





TG 1 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

Avløpsrør i plast fra installasjoner på kjøkken og bad. Tilstandsgrad er kun vurdert utfra synlig avløp i boligen.

Det er naturlig å tro at det meste av avløp til bad og kjøkken er byttet i forbindelse med oppussingen i 2014.

Det er ikke mulig å identifisere type på avløpsrør da disse er innebygget i lukkede konstruksjoner.

Lufting og stakemuligheter på avløpsanlegg er ikke synlig eller vurdert av takstmannen da dette er boligbygg med flere boenheter.

Takstmann er ikke godkjent innenfor området VVS, det anbefales derfor å få en autorisert rørlegger til å gjennomgå anlegget dersom dette er ønskelig.
Anlegget er kun visuelt besiktiget da dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Røranlegget innebygd i konstruksjonen er ikke vurdert.

TG 1 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon i leiligheten med luftespalte i vindu og luke i ytterveggen over kjøkkeninnredningen. Kapasitet og mengde luftutskifting er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måling og hører ikke under nivå 1 undersøkelse. Det er kun utført enkel kontroll av ventilasjon ved bruk av et ark/papir eller røykampull. Det er ikke foretatt tallfestede målinger.



TG RJ Vannbåren varme

Leiligheten blir oppvarmet med radiatoranlegg.
Radiatorer og røranlegg fra byggeår fremstår med normal funksjon.
Det er ikke gitt tilstandsgrad siden dette er under borettslagets ansvar.

Tilstandsrapport



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.

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang. Sikringsskap med automatsikringer.
Selger har levert samsvarserklæring fra elektro sivert.

Spørsmål til eier

1. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Se samsvarserklæring fra 2025.

2. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja Alle arbeider i selgers eiertid er utført av registrert elektroinstallasjonsvirksomhet.

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

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Ja

   Siden 1999 har det vært krav til samsvarserklæring for elektriske anlegg.

   Kravet om samsvarserklæring gjelder både for anlegg som er nyere enn 1999, og for endringer på anlegg fra før 1999.

   Samsvarserklæringene skal følge boligen, slik at eier av huset har oversikt over hvilke arbeider som er gjort på det elektriske anlegget. Samsvarserklæringen viser hvilke arbeider som er gjort, og hvem som har utført arbeidet. Dette er viktig for å dokumentere at arbeidet er utført av elektriker og ikke ufaglært person. Det skal utarbeides samsvarserklæring for alle arbeider som utføres på det elektriske anlegget, også mindre arbeider.

   Manglende samsvarserklæring(er) i en bolig kan i seg selv utgjøre en rettslig mangel ved kjøp av bolig. Hvorvidt det utgjør en mangel, må vurderes konkret i hvert enkelt tilfelle. Dersom det avdekkes feil på det elektriske anlegget som har oppstått i selgers eiertid vil det være av betydning for mangelsvurderingen om selger kan fremlegge samsvarserklæring på arbeid.

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ukjent

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

Generelt om anlegget

7. 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

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

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

11. 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 Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Selger har ikke fremvist samsvarserklæringer på alle elektriske arbeider. Dette er en mangel og brudd på forskrift. Ved et eventuelt eltilsyn vil ny eier kunne få anmerkning for dette og må evt. fremskaffe godkjenning for egen regning. Levetiden på et elektrisk anlegg er vanligvis rundt 25-30 år. Etter denne perioden kan det være behov for vedlikehold, utskiftninger eller reparasjoner, spesielt på grunn av svekket isolasjon og utslitt utstyr. Det er viktig å være oppmerksom på tegn på slitasje, som misfarging, varme eller skader på ledninger og koblingspunkter.

Generell kommentar

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.





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

Helse, miljø og sikkerhet

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

HMS står for helse, miljø og sikkerhet, og er et samlebegrep for alle lover og regler som handler om helse, miljø og sikkerhet.

Felles brannvarsling i blokken.
Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.
Ukjent alder på brannslukningsutstyr, trykkmåler på grønn, men dette betyr ikke alene at brannslukningsutstyr er godkjent.

Det er ikke nødvendig å måle radon i boenheter fra 3. etasje og høyere dersom ikke spesielle forhold tilsier dette. Eksempler på spesielle forhold er at blokken ligger i et særlig radonutsatt område eller at andre leiligheter i blokken har målt høye radonnivåer.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med moderat til lav aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Tilstandsrapport

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Boligen ligger i et område som i NVE Radon aktsomhetskart er definert med " moderat til lav" aktsomhetsgrad og det anbefales radonmålinger på alle etasjer i boligblokken. Det anbefales å kontakte styret for ytterligere informasjon. http://geo.ngu.no/kart/radon/

Konsekvens/tiltak
• Innhent en kvalifisert elektrofaglig person for å kontrollere det elektriske anlegget.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

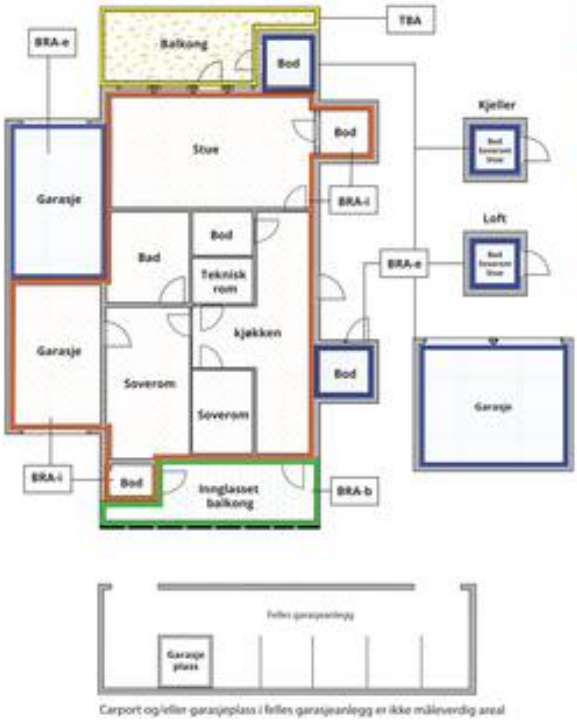
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
6 Etasje	18			18	
Loft		1		1	
SUM	**18**	**1**			
SUM BRA	**19**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
6 Etasje	Bad, stue/kjøkken		
Loft		Bod	

Kommentar

Alle innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medberegnet i boligens areal. Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som avgjør om rommet er definert som P-ROM eller S-ROM i arealoppsettet. Dette betyr at rommet både kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for takstmannens valg av romdefinisjon. Dette er i henhold til "Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling". Primærrom er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold mht. rommets størrelse, takhøyde, lysforhold og rømning. Innebygde/plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet og inkludert i primærrom.

Bod/boder er vist frem av eier/rekvirent, eller lokasjon av bod/boder er beskrevet for takstmann for oppmåling av areal BRA-e.
Boder er sjelden merket med tilhørighet til leilighet og opplysninger vedrørende disse er kun basert på opplysninger gitt av eier/rekvirent.
Bod/boder i sameie/borettslag er generelt å betrakte som fellesareal. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på eierskap til bod/boder.
Omgjøring/salg av fellesareal i regi av sameie/borettslag kan påvirke oppmålt bodareal i rapporten. Takstmann kan ikke lastes for slike omdisponeringer av fellesareal/boder.

Leiligheten disponerer en loftsbod med gulvareal på 3,73 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 1,45 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².
Leiligheten er målt til 17,5 m² og justert opp til 18 m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Se punkt under modernisering.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
02.2.2026	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Espen Johan Ruud	Selger

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	222	183		0	2234.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stavangergata 46 A

Hjemmelshaver
Stavangergata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
640/STAVANGERGATA BORETTSLAG	950167688	640	Obos Eiendomsforvaltning, Tlf: 22 86 59 99	Finkenhagen Tom

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
209

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Leiligheten ligger meget sentralt til i et populært og etablert boligområde på Bjølsen, like ved Voldsløkka og den gamle Margarinfabrikken som nå er barnehage. God kollektivdekning i området, med bl.a. T-bane fra Nydalen eller Storo, samt div busslinjer (ca 5 minutters gange til bussholdeplass). Nærhet til flotte tur- og rekreasjonsmuligheter i de omkringliggende parker og langs idylliske Akerselva. Veien er heller ikke lang til Nordmarka med uante trenings- og friluftsmuligheter.

Adkomstvei

Offentlig fortau utenfor oppgangen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 6. etasje bestående av bad og stue med åpen kjøkkenløsning.

Leiligheten disponerer en bod på loft.

Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje. Flislagt bad med gulvvarme. Glatt, laminert kjøkkeninnredning med laminert benkeplate.

Enkelte bygningsdeler nærmer seg eller har oppnådd forventet levetid og det må derfor påregnes noe generell modernisering og vedlikehold.

På generelt grunnlag anbefales det alltid og sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler. Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringen. Tomt og bolig er ikke kontrollert opp mot kommunens byggemappe.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

Kommentar
Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Det betyr at den enkelte eier må ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selger er et dødsbo. Egenerklæring er ikke utfylt, og eierinformasjonen er dermed begrenset.	Ikke gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Selger		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	04.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er 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, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

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

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til 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 blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

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

•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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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.

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

PERSONVERN

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

Leiligheten ble besiktiget av takstmann og selger. Byggets alder og vedlikeholdsmessige tilstand tilsier at det ved oppussing og ombygning vil kunne avdekkes feil og mangler ved bygget. Tinglyste servitutter er ikke kontrollert. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av rekvirent og/eller i tidligere takst (hvis ikke annet er oppgitt) og er ikke etterkontrollert av undertegnede. Oppgitte årstall må anses som omtrentlige. Grunnforhold/ setningsskader er ikke kontrollert. Takstmannen er ikke autorisert på el-anlegg, og kommentarer vedrørende dette punktet i taksten er basert på generell kunnskap. Det er ikke observert eller gjort til kjenne skader eller andre forhold som takstmannen har tatt i betraktning på takseringstidspunktet. Det må alltid beregnes noe overflatebehandling ved et evt. salg. Arealene er målt opp på stedet eller fra plantegninger iht. takstbransjens retningslinjer ved arealmåling av boliger, uten hensyn til byggeforskriftenes krav. Enkelt fuktsøk på bad med fuktmålerindikator av type Protimeter MMS er utført. Fuktsøk med instrumenter på bad med fliser vil kunne gi utslag på fukt, selv om membransjiktet er tett. Fuktsøkeren søker 2-3 cm ned i underlaget, men kan ikke bestemme om fukten er oppå eller bak membran. Et utslag på en fuktsøker er derfor bare veiledende. Det er ikke befart på fellesarealer. Varme og lydisolering er ikke konstatert i konstruksjoner, men antas å være utført iht. byggeårets normer og krav. Det gjøres oppmerksom på at når taksten sendes elektronisk vil den kunne bli eksponert for andre enn mottaker. De reguleringsmessige forhold, samt panteattest for eiendommen vil bli undersøkt av megler, og derfor ikke sjekket av takstmann.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 90
STAVANGERGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STAVANGERGATA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 5. mai kl. 09:00 og lukker 8. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/90

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?
Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Supplering av praktisk informasjon på Vibbo
7. Begrunnelse ved fjerning av meldinger på Vibbo
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite

Med vennlig hilsen,
Styret i STAVANGERGATA 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
Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak
Nina Simonsen og Lisbeth Solberg velges.

Sak 3

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 4

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. Årsregnskap 2024.pdf
2. 0090 Stavangergata Borettslag- revisjonsberettning.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

Sak 6

Supplering av praktisk informasjon på Vibbo

Forslag fremmet av:
Rune Vandvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Varme:

En beskrivelse av rutinene for når radiatoranlegget skrus av om våren og på igjen om høsten. Altså om det er faste datoer for dette, eller om tidspunktet avgjøres av andre ting. Uansett ber generalforsamlingen om at det etableres en rutine for å informere på Vibbo i rimelig tid før anlegget skrus av eller på.

- Vår felles forsikringsordning:

En sammenfattet orientering om borettslagets husforsikring, herunder:

- hvilke typer skader den kan dekke inne i de enkelte leilighetene,
- hvordan den enkelte andelseier rent praktisk melder inn en forsikringssak, med lenke til skjema for dette,
- hvordan man får tilgang til selve forsikringsavtalen, evt. med lenke.

Bakgrunn:

Begge disse punktene gjelder informasjon som er vesentlig for andelseierne både i dagliglivet og dersom en feil eller skade skulle oppstå i leiligheten. I borettslag har man ikke anledning til å tegne en ordinær husforsikring som i andre boliger. Dette behovet ivaretas i stedet av den felles husforsikringen vi alle spleiser på, som både dekker skader på den felles bygningsmassen, men også en del forhold inne i de enkelte leilighetene. Derfor er det viktig at andelseierne er informert om hvilke forhold dette gjelder og hvordan de går fram for å bruke forsikringen. Dersom det skulle være behov for det, står styret fritt til å be om hjelp fra beboere eller andre til å utforme denne informasjonen.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at informasjonen på Vibbo om varme og boligforsikringen oppdateres.

Forslag til vedtak

Informasjonen på Vibbo om varme og boligforsikring oppdateres.

Sak 7

Begrunnelse ved fjerning av meldinger på Vibbo

Forslag fremmet av:
Rune Vandvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bruksvilkårene for Vibbo sier at det som publiseres der, skal ha en høflig tone, være saklig og du skal unngå personsjikane, injurierende innhold eller publisering av annet upassende innhold – og at styret har rett til å fjerne innhold.

Gode presiseringer av kjøreregler som de fleste etterlever, og som er selvsagte for all kommunikasjon, også i alle deler av et borettslag. Samtidig bør terskelen for fjerning av innhold være høy, ettersom Vibbo er den eneste arenaen vi har for en demokratisk fellessamtale mellom beboerne - og mellom beboerne og styret - i et borettslag der mange sjelden eller aldri møtes fysisk. I de tilfellene styret likevel finner det nødvendig å fjerne innhold, bør det opplyses om årsaken til dette, både av internpedagogiske grunner og for å unngå eventuell tvil om motivet for at meldinger fjernes.

Styrets innstilling

Styret innstiller på at dersom styret finner det nødvendig å slette en melding eller meldingstråd fra Vibbo, så sendes det en orientering om dette til den eller de involverte, sammen med en begrunnelse for hvorfor fjerning av innholdet er nødvendig.

Forslag til vedtak

Dersom styret finner det nødvendig å slette en melding eller meldingstråd fra Vibbo, så sendes det en orientering om dette til den eller de involverte, sammen med en begrunnelse for hvorfor fjerning av innholdet er nødvendig.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Einar Mortenssøn Løken

  Einar har lang erfaring fra ulike styrer og verv. Han har vært medlem i styret i Stavangergata i flere perioder og har bred kompetanse innen lovverk og drift.
- Lisbeth Solberg

  Lisbeth ble valgt inn i styret i forrige periode og er meget engasjert og opptatt av at Stavangergata skal være et trygt sted for alle. Hun organiserer pynting av fellesområdene både ute og inne. Videre har hun stått for innkjøp av flotte planter til våre uteområdet.
- Mari Langer Asland

  Mari er svært erfaren i borettslagstyrer og har fungert som nestleder i Stavangergata borettslag i flere perioder. Hun kjenner lovverket borettslag styrer etter meget godt og har bred erfaring i personalsaker.

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Andrii Grechukh
- Geir Berg
- Nina Simonsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Mari Langer Asland

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

- Lisbeth Solberg

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Jørn Ilje

Styrets årsrapport

Styrets hovedoppgaver er å ivareta boligmassen, styre etter budsjettet, sørge for et godt bomiljø og følge lover og avtaler. Vi har service- og rammeavtaler på alle driftsoppgaver og kontraktsoppfølging av avtalene er viktig for styret. Det er spesielt viktig at vi har gode avtaler for vaktmestertjenester, rørlegger og elektriker. Vi er godt fornøyde med Bygårdsservice, Rørleggersentralen og ElektroSivert som kjenner bygget veldig godt og gjennomfører serviceoppdrag. Videre har borettslaget avtale med Toma om bomiljøtjeneste. Toma går en runde gjennom blokka hver natt og de kan tilkalles av beboere ved for eksempel støy og brudd på husordensreglene. Vi er lovpålagt og ha et fungerende HMS-system. Branntek AS er vår samarbeidspartner innen brannvern. De kontrollerer årlig alt brannslukningsutstyr, tester det sentrale brannsystemet og utarbeider brannvernrapporter. I år ble en del av batteriene i nødlysene byttet. Gamle Oslo Servicesentral utfører renhold i fellesområdene og vår faste renholder gjør en utmerket jobb på sine vaskerunder tirsdager og fredager.

Vaske- og tørkemaskinene fra Jako er nå 2 år gamle og garantien har utløpt. Foreløpig fungerer maskinene svært godt og Jako har meget god responstid på reparasjon av skader. Betalingssystemet er vi også svært godt fornøyd med. Det har ikke vært nedetid på systemet i motsetning til tidligere leverandører.

Andre viktige utførte service- og vedlikeholdsoppdrag i siste styreperiode er oppgradering av jordfeilbrytere på det elektriske anlegget. Dette ble utført av ElektroSivert som vi har rammeavtale med.

Det er svært viktig at vi har en vaktmester som er selvgående og tar initiativ. I forrige periode takket Willy for seg etter mange år og gikk av med pensjon. Etter grundige undersøkelser valgte vi å signere kontrakt med nytt vaktmesterfirma og fikk en ny fast vaktmester. Etter ett par måneder valgte vår faste vaktmester og starte eget firma. Firmaet heter Vaktmester Berg. Geir som han heter til fornavn har allerede lært seg drift av borettslaget og er en meget dyktig vaktmester.

Det er dessverre stadig søppel som settes utenfor kontainerne. Vi minner om at det er en minigjenbruksstasjon driftet av Renovasjonsetaten i Bentsebrugata 11 som tar imot avfall som ikke kan kastes i våre avfallsbrønner. Det er også mulig å be vaktmester kjøre bort avfall mot betaling. Vi setter også ut avfallskontainer hver vår i april eller mai.

Vi minner igjen om at ventilen på veggen i leilighetene og ventilen over vinduene alltid må være i åpen posisjon for at luft skal komme inn. Om ventilene er stengt vil ikke ventilasjonssystemet fungere som det skal.

OBOS gir tilskudd til oppgradering gjennom miljømidler. Stavangergata fikk i 2024 som vi også fikk i 2023 midler til oppgradering av sykkelparkeringen.

Et ryddig og trygt bomiljø er viktig for oss alle og vi ønsker og takke beboere som pynter opp i fellesområdene våre.

Til slutt vil vi takke vår rådgiver i OBOS, Helga Solheim for tydelige, bestemte og gode råd i alle saker som gjelder Stavangergata 46.

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 167 688, KUNDENR. 90

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**3 893 797**	**3 963 697**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 495 996	1 908 330
Tilbakeføring av avskrivning	16	10 750	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	16	-141 357	-32 250
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 815 729	-1 937 505
Innsk. øremerk. bankkto		-11 253	-8 475
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**538 408**	**-69 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 432 204**	**3 893 797**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 510 432	4 375 875
Kortsiktig gjeld	-78 228	-482 078
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 432 204**	**3 893 797**

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 167 688, KUNDENR. 90

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	11 117 459	10 881 724	10 951 000	12 099 658
Andre inntekter	3	478 499	342 738	195 000	195 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**11 595 958**	**11 224 462**	**11 146 000**	**12 294 658**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 760	-50 760	-50 760	-51 000
Styrehonorar	5	-360 000	-360 000	-360 000	-390 000
Avskrivninger	16	-10 750	0	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-15 375	-15 375	-16 000	-17 000
Forretningsførerhonorar		-270 160	-256 560	-272 000	-286 000
Konsulenthonorar	7	-83 267	-76 550	-90 000	-90 000
Kontingenter		-52 000	-52 000	-52 000	-52 000
Drift og vedlikehold	8	-1 008 916	-1 646 235	-1 200 000	-1 200 000
Forsikringer		-293 849	-242 080	-266 000	-319 000
Kommunale avgifter	9	-1 170 162	-1 012 280	-1 162 000	-1 303 000
Garasjer	10	-51 520	-25 024	-25 000	-25 000
Energi/fyring	11	-1 342 347	-1 719 671	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-430 102	-374 136	-393 000	-409 000
Andre driftskostnader	12	-1 211 985	-1 129 080	-1 397 300	-1 400 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 351 192**	**-6 959 752**	**-6 998 060**	**-7 256 000**
DRIFTSRESULTAT		**5 244 766**	**4 264 710**	**4 147 940**	**5 038 658**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	13	142 221	104 502	0	0
Finanskostnader	14	-2 890 991	-2 460 882	-2 951 000	-2 791 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 748 770**	**-2 356 380**	**-2 951 000**	**-2 791 000**
ÅRSRESULTAT		**2 495 996**	**1 908 330**	**1 196 940**	**2 247 658**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		2 495 996	1 908 330		

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 167 688, KUNDENR. 90
BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	15	81 218 729	81 218 729
Tomt		211 284	211 284
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		5 000	5 000
Andre varige driftsmidler	16	179 859	49 252
Miljøbankkonto, øremerket		270 234	400 113
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 885 106**	**81 884 378**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		-435	5 035
Forskuddsbetalte kostnader		137 084	123 874
Driftskonto OBOS-banken		416 208	402 777
Sparekonto OBOS-banken		3 398 420	3 584 116
Sparekonto OBOS-banken II		559 156	260 073
SUM OMLØPSMIDLER		**4 510 432**	**4 375 875**
SUM EIENDELER		**86 395 538**	**86 260 253**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		26 000	26 000
Opptjent egenkapital		35 694 509	33 198 513
SUM EGENKAPITAL		**35 720 509**	**33 224 513**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	49 820 291	51 636 020
Borettsinnskudd	18	517 000	517 000
Annen langsiktig gjeld	19	10 400	10 400
Avsetning bomiljøtiltak	19	249 110	390 242
SUM LANGSIKTIG GJELD		**50 596 801**	**52 553 662**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		62 746	466 375
Påløpte renter		15 517	15 703
Annen kortsiktig gjeld	20	-35	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**78 228**	**482 078**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 395 538**	**86 260 253**
Pantstillelse	21	82 774 800	82 774 800

Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Stavangergata Borettslag

Thomas Gabler Einar Mortenssønn Løken Lisbeth Solberg

Mari Langer Asland

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	10 590 651
Kabel-TV	402 480
Garasjeleie	104 800
Ekstra kjellerbod	18 600
Eiendomsskatt	928
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**11 117 459**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	284 562
Vaskerkort	-2 900
Miljøfond	196 537
Nøkler	300
SUM ANDRE INNTEKTER	**478 499**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-50 760
SUM PERSONALKOSTNADER	**-50 760**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 360 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 15 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-20 281
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-39 563
Boligbyggerlag	-8 125
Oslo Taksthus	-15 298
SUM KONSULENTHONORAR	**-83 267**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-360 274
Drift/vedlikehold VVS	-181 265
Drift/vedlikehold elektro	-45 025
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-59 638
Drift/vedlikehold heisanlegg	-33 071
Drift/vedlikehold brannsikring	-274 457
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-42 753
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-12 433
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 008 916**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-930
Vann- og avløpsavgift	-678 316
Renovasjonsavgift	-490 917
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 170 162**

NOTE: 10
GARASJER

KOSTNADER GARASJER	
Leie garasjeplasser	-51 520
SUM KOSTNADER GARASJER	**-51 520**
SUM GARASJER	**-51 520**

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-176 816
Fjernvarme	-1 165 531
SUM ENERGI / FYRING	**-1 342 347**

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Skadedyrarbeid/soppkontroll	-41 007
Driftsmateriell	-12 761
Vaktmestertjenester	-428 422
Vakthold	-167 812
Renhold ved firmaer	-512 455
Andre fremmede tjenester	-5 118
Kontor- og datarekvisita	-378
Trykksaker	-38
Andre kontorkostnader	-18 046
Telefon/bredbånd	-131
Telefon, annet	-709
Porto	-1 250
Gaver	-18 000
Bank- og kortgebyr	-3 082
Velferdskostnader	-2 775
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 211 985**

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 944
Renter av sparekonto i OBOS-banken	137 277
SUM FINANSINNTEKTER	**142 221**

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån Handelsbanken	-2 889 972
Renter på leverandørgjeld	-1 019
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 890 991**

NOTE: 15
BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1957	4 563 100
Tilgang 2009-2010	1 109 066
Tilgang 2017, nye leiligheter og bad	75 546 563
SUM BYGNINGER	**81 218 729**

Tomten ble kjøpt i 1986
Gnr.222/bnr.183
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

Styretavle		
Tilgang 2018	21 400	
Avskrevet tidligere	-21 399	
		1
SYKKELSTATIV		
Tilgang 2024	109 107	
		109 107
Innskudd garasje		
Tilgang 1988	8 000	
Tilgang 1990	3 000	
Tilgang 2003	6 000	
		17 000
Ladestasjon for el bil nr 2		
Tilgang 2023	32 250	
Tilgang 2024	32 250	
Avskrevet i år	-10 750	
		53 750
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2019	25 648	
Avskrevet tidligere	-25 647	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**179 859**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 750**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,70 %. Løpetiden er 25 år.

Opprinnelig 2016	-72 368 022	
Nedbetalt tidligere	20 732 002	
Nedbetalt i år	1 815 729	
		-49 820 291
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-49 820 291**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1957	-440 800
Økt 2008	-7 700
Økt 2015	-68 500
SUM BORETTSINNSKUDD	**-517 000**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-4 400
Andre innskudd	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-249 110
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-259 510**

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

NOTE: 21
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	517 000
Pantelån	49 820 291
TOTALT	**50 337 291**

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

Bygninger	81 218 729
Tomt	211 284
TOTALT	**81 430 013**

Til generalforsamlingen i Stavangergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 18 av 23 Oslo Stavanger Borettslag Revisjonsberettning.pdf

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

Protokoll til årsmøte 2024 for Stavangergata Borettslag

Organisasjonsnummer: 950167688
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 10. juni kl. 08:00 til 13. juni kl. 08:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 69.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim, rådgiver OBOS, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **45**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

> **Forslag til vedtak:**
> Lisbeth Solberg og Nina Simonsen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **26**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 360 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 360 000
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **30**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Oppdatere husordensregler

Punkt 12

Endre tekst fra: Matavfall sorteres i grønne poser og husholdningsavfall i blå poser. Til: Matavfall sorteres i grønne poser og plast i lilla poser

Punkt 14

Det er forbudt å parkere sykler i portalen og foran inngang A og B.

Endre til

Det er forbudt å parkere sykler og motorsykler i portalen og foran inngang A og B.

Styrets innstilling
Husordensreglene oppdateres med teksten som er foreslått.

> **Forslag til vedtak:**
> Husordensreglene oppdateres med teksten som er foreslått.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Valg styreleder, medlem av styret og varamedlemmer

Innstilling
Thomas Gabler styreleder

Lisbeth Solberg styremedlem

Nina Simonsen varamedlem

Tobias Hogne Hogstad varamedlem

Andrii Grechukh varamedlem

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Thomas Gabler (33 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Gabler

Styremedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Lisbeth Solberg (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sissel Norder
Lisbeth Solberg

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Andrii Grechukh (26 stemmer)
Tobias Hogstad (26 stemmer)
Nina Simonsen (30 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Andrii Grechukh
Tobias Hogstad
Nina Simonsen

8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling
Einar Løken Rasmussen og Lisbeth Soberg

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:

Einar Løken (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Einar Løken

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbeth Solberg (38 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Solberg

9. Valg av valgkomite

Innstilling
Jørn Ilje

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Ilje (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Ilje

Husordensregler Stavanger Borettslag

Sist vedtatt 10. juni 2024

Husordensreglene skal kun endres gjennom flertallsvedtak av generalforsamlingen.

Stavangergata Borettslag er andelseiernes eiendom.
Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av felleskostnadene.
For å oppnå de best mulige forhold mellom beboere og for å få holde den høyeste mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

1. Innledning
Andelseier plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglementet, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av andre som gis adgang til leiligheten (f.eks. besøkende, leieboere etc.) Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Husordensreglene skal sikres beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område. Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv, på websiden, på infotavlene eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser. Alle andelseiere/beboere skal verne om borettslagets eiendom. Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglene skal skje skriftlig eller per epost. Henvendelser til vaktmester må skje i ordinær arbeidstid. Kun absolutt nødvendige ting etter arbeidstid. Det vises for øvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

2. Trapper og ganger
Ingen må sette fra seg sykler, ski eller annet i felles trapperom eller ganger. Andelseier er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg, tak eller oppskrapte vegger. Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt. Trapper, korridorer og fellesområder vaskes 2 ganger pr uke.

3. Parkering av biler
Borettslaget har 8 plasser i parkeringsanlegg som leies ut til beboere. Plassene fordeles etter venteliste. Borettslaget har avtale med parkeringsselskap om kontroll av fellesarealene.

4. Internett
Borettslaget har avtale med OBOS OpenNet om levering av internett til beboerne.

(Borettslaget har avtale om internett med OBOS OpenNet, hver enkelt andelseier kan ev. inngå avtale om TV)

5. Bruk av leilighetene og fremleie
Banking og boring er kun tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager og fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på lørdager. All hamring og boring er forbudt utenom disse tidene, samt på søn- og helligdager. Vis hensyn i middagshvilen.
Det skal være ro i leilighetene fra kl 22.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager.

NB! Ingen kan leie ut leiligheten uten samtykke fra styret. Søknad om dette skal skje skriftlig til OBOS

på eget skjema om bruksoverlating. OBOS kontakter styret for videre godkjenning. Fremleie er kun tillatt for 3 år av gangen. Deretter må andelseier flytte tilbake og bo i leiligheten i 1 år før eventuell ny fremleiesøknad kan godkjennes.

6. Dyrehold
Beboerne må søke styret om tillatelse til dyrehold og er selv ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

7. Altaner og vinduer
Altaner, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Antenner, markiser og lignende må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Plasser ikke skap, møbler etc. på altan eller i trappeoppgang og korridorer.

8. Røyking
Det er ikke tillat å røyke i fellesarealene i kjeller, vaskeri, bodområder, loft, trapper, korridor og heis. Det er satt opp askebeger utenfor inngangene og på luftebalkongene. Røyking på luftebalkongene i hver korridor kan gjøres når dør inn til korridor er lukket. Det er ikke tillatt å røyke på de 2 fellesbalkongene i 7de etasje.

9. Kjeller og loft
Dører skal låses og lyset slukkes når kjeller og loft forlates. Sykler skal plasseres i sykkelstall. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer ved sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren eller på loftet. Det er forbudt å bruke kjeller- og loftgangene som lagerplass. Det er ikke lov å lagre mat, batterier eler annet brannfarlig avfall i bodene. Alle boder skal være låst. Dette for å hindre at boder fylles opp med avfall.

10. Heiser
Unødvendig opphold i heisene er forbudt. Feil og skader meldes til styret.

11. Varme og sanitær
Det må ikke kastes uvedkommende ting i toaletter. Sanitetsbind må ikke kastes der. Vis måtehold ved bruk av varmt vann.

12. Avfall
Det er forbudt å oppbevare eller kaste søppel i fellesarealene.
Husholdningsavfall kastes i avfallsbrønnene utenfor hovedinngangen. Avfallet skal kildesorteres etter Oslo kommunes gjeldende regler. Matavfall sorteres i grønne poser og plast i lilla poser. Restavfall legges i vanlige plastposer. Alle posene skal knyttes godt sammen. Posene kastes i en av de 2 avfallsbrønnene foran hovedinngangen. Papp kastes i egen avfallsbrønn. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor avfallsbrønnene. Vaktmester kan kjøre bort avfall mot betaling for beboere som har større mengder avfall som ikke kan kastes i brønnene.

13. Fellesvaskeri
Fellesvaskeriet skal benyttes i henhold til gjeldende forskrifter. Disse er hengt opp på veggen i vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens andelseiere og godkjente fremleietakere. Vaskebrikken må kun benyttes av juridisk eier av brikken og skal ikke lånes ut til andre beboere. Borettslaget er ikke ansvarlig for tyveri i vaskeriet. Borettslaget har ikke ansvaret for skader på tøy som er forårsaket av vaske- eller tørkemaskiner.

Åpningstider: Alle dager 06:00 til kl. 24.00. Feil og skader i vaskeriet meldes styret ved epost@stavangergata.no

14. Sykkelparkering
Sykler plasseres i låsbar oppstilling på baksiden av B-inngangen mot barnehagen.
Det er forbudt å parkere sykler og motorsykler i portalen og foran inngang A og B.

15. Ventilasjon
Det er ikke tillat med ventilasjon over kjøkkenbenken som fører luft ut gjennom ventilen montert på veggen. Lukt fra bruk av kjøkken skal renses med ventilasjonsanlegg med kullfilter.

Spalteåpningene over vinduene og veggventilen skal alltid stå i åpen posisjon. Grunnen til dette er at dersom de stenges vil det bli undertrykk i leiligheten og luft til trekkes inn gjennom f.eks. ytterdør og føre til sjenerende lyd.

16. Brannanlegget og prosedyre ved utløst alarm
Brannsystemet i bygningen er koblet slik at alle detektorer utløses samtidig ved brann, støv fra for eksempel boring med drill, demontering av detektor og sterk røyk fra matlaging.

Prosedyre ved brannalarm. Forlat bygget og gå til samlingspunktet. Samlingspunktet er på baksiden av bygget på gressplenene mot Voldsløkka. Samlingspunktet er markert med et skilt.

Avstilling av brannalarm

1 Gå til brannsentralen som er plassert ved A og B inngang. Les på displayet øverste linje hvilke detektor som er utløst, det står leilighetsnr eller i hvilke fellesanlegg detektor er plassert.

2 Gå til utløst detektor og finn ut årsaken til brannalarmen. Ved brann: ring 110.

3 For å avstill alarmen hold knappen merket Avstill alarm inne til lyden stopper.

17. Flytting av branndetektor (i forbindelse med oppussing av leiligheten).
Dersom branndetektor skal flyttes i forbindelse med oppussing av leiligheten skal styret kontaktes. Det er kun ElektroSivert AS som har tillatelse til å flytte branndetektoren og koble ut detektoren til en leilighet. Dersom brannalarmen utløses kan eier belastes et gebyr.

18. Formidling av informasjon fra borettslaget og OBOS.
Informasjon fra styret og OBOS formidles i hovedsak på borettslagets webside, infotavler og pr epost. Beboere som ønsker papirutgaver kan få dette ved å henvende seg til styret.

Husordensregler Stavangergata Borettslag

Sist vedtatt 8.mai 2018.

Husordensreglene skal kun endres gjennom flertallsvedtak av generalforsamlingen.

Stavangergata Borettslag er andelseiernes eiendom.
Det er andelseierne som i fellesskap er økonomisk ansvarlige for at vår felles eiendom blir holdt i førsteklasses stand. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes av felleskostnadene.
For å oppnå de best mulige forhold mellom beboerne og for å holde den høyest mulige standard med minst mulige utgifter, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt.

1. INNLEDNING

Andelseier plikter å følge bestemmelsene i dette husordensreglement, og er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av ANDRE SOM GIS ADGANG TIL LEILIGHETEN (f.eks. besøkende, leieboere etc.)
Leiligheten må ikke brukes slik at den sjenerer andre.
Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene og på borettslagets område. Meldinger fra styret til andelseierne ved rundskriv eller oppslag skal gjelde på samme vis som husordensreglenes bestemmelser.(tas ut; og er å betrakte som en del av leiekontrakten.) Alle andelseiere/ beboere skal verne om borettslagets eiendom.
Henvendelser til styret i anledning brudd på husordensreglene skal skje skriftlig.
Henvendelse til vaktmesteren må skje i ordinær arbeidstid. Kun absolutt nødvendige ting etter arbeidstid. Det vises forøvrig til vedtektene, som inneholder bestemmelser om andelseiers plikter og ansvar.

2. TRAPPER OG GANGER

Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker eller annet i felles trapperom eller ganger.
Andelseierne er økonomisk ansvarlig for ødelagt gulvbelegg, tak eller oppskrapte vegger.
Unødig opphold i ganger og trapper er forbudt. Trapper og korridorer m.v. vaskes 2 ganger pr. uke, vanligvis tirsdag og fredag.

3. TRAFIKK

Biler, motorsykler, tilhengere etc. skal kun parkeres på parkeringsplassene. Det er ikke tillatt å bruke parkeringsplassen til oppbevaring av avfall eller gjenstander som kan være til hinder eller sjenanse for andre (dekk, drivstofftanker, brannfarlig avfall, o.l.). Alminnelig parkering og gjesteparkering henvises til offentlig vei. Parkering foran og i portalen er forbudt. Kun absolutt nødvendig parkering kan tillates (renovasjon, flyttebil, syketransport etc.).
Ulovlig parkerte biler fjernes på eierens bekostning, i henhold til veitrafikkloven § 37, 1. ledd bokstav C, fjerning av kjøretøy fra privat eiendom.

Borettslaget har avtale med parkeringsselskap om kontroll av fellesarealene. Borettslaget har 8 plasser i parkeringsanlegg som leies ut til beboere. Plassene fordeles etter venteliste.

4. INTERNETT

Borettslaget har avtale med OpenNet om levering av internett og TV til beboerne.

5. BRUK AV LEILIGHETEN

Banking og boring er kun tillatt fra kl. 08.00 til kl. 20.00 på vanlige virkedager, og fra kl. 08.00 til kl. 16.00 på lørdager. All hamring og boring er forbudt utenom disse tidene, samt på søn- og helligdager. Vis hensyn i middagshvilen.
Det skal være ro i leilighetene fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og kl. 08.00 og på helligdager.

NB! Ingen kan leie ut leiligheten uten samtykke fra styret. Søknad om dette skal skje skriftlig til OBOS med dertil egnet skjema om bruksoverlating. OBOS kontakter styret for videre godkjenning. Fremleie er kun tillatt for 3 år av gangen. Deretter må andelseier flytte tilbake og bo i leiligheten i 1 år før eventuell ny fremleiesøknad kan godkjennes.

6. DYREHOLD

Beboerne må søke styret om tillatelse til dyrehold og er selv ansvarlig for at dyret ikke er til sjenanse for andre beboere. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

7. ALTANER OG VINDUER

Altaner, vinduer eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Antenner, markiser o.l. må ikke settes opp uten godkjenning av styret. Plasser ikke skap, møbler etc. på altan eller i trappeoppgang og korridorer.

8. RØYKING

Det er ikke tillatt å røyke i fellesarealene i kjeller, vaskeri, bodområder, loft, trapper, korridor og heis. Det er satt opp askebeger utenfor inngangene og på luftebalkongene. Røyking på luftebalkongene i hver korridor kan gjøres når dør inn til korridor er lukket. Det er ikke tillatt å røyke på de 2 fellesbalkongene i 7de etasje.

9. KJELLER OG LOFT

Dører skal låses og lyset slukkes når kjeller og loft forlates. Sykler skal plasseres i sykkelstall. Lagring av brannfarlig væske eller varer som sjenerer ved sterk lukt, er ikke tillatt i kjelleren eller på loftet. Det er forbudt å bruke kjeller- og loftgangene som lagerplass. Det er ikke lov å lagre mat, batterier eller annet brannfarlig avfall i bodene. Alle boder skal være låst. Dette for å hindre at boder fylles opp med avfall.

10. HEISER

Unødvendig opphold i heisene er strengt forbudt. Feil eller skader meldes skriftlig til vaktmester.

11. VARME OG SANITÆR

Det må ikke kastes uvedkommende ting i toaletter. Sanitetsbind må ikke kastes der.
Vis måtehold ved bruk av varmt vann. Vis hensyn til andre brukere av WC og dusj.

12. AVFALL

Det er strengt forbudt å oppbevare eller kaste søppel i fellesarealene.
Husholdningsavfall kastes i avfallsbrønnene utenfor hovedinngangen. Avfallet skal kildesorteres etter Oslo kommunes gjeldende regler. Matavfall sorteres i grønne poser og husholdningsplast i blå poser. Restavfall legges i vanlige plastposer. Alle posene skal knyttes godt sammen. Posene kastes i en av de 2 avfallsbrønnene foran hovedinngangen. Papp kastes i egen avfallsbrønn. Det er ikke tillatt å sette avfall utenfor avfallsbrønnene. Vaktmester kan kjøre bort avfall mot betaling for beboere som har større mengder avfall som ikke kan kastes i brønnene.

13. FELLESVASKERI

Fellesvaskeriet skal benyttes i henhold til gjeldende forskrifter. Disse er hengt opp på veggen i vaskeriet. Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn gårdens beboere. Vaskebrikken må kun benyttes av juridisk eier av brikken og skal ikke lånes ut til andre beboere. Vaskeriet bør ikke forlates når maskinene er i bruk. Borettslaget er ikke ansvarlig for tyveri i vaskeriet. Borettslaget har heller ikke ansvaret for overkoking i maskiner, misfarging av tøy etc.
Åpningstider:
Alle dager: kl. 06:00 til kl.24:00
Feil og skader i vaskeriene skal meldes styret ved epost styret@stavangergata.no

14. SYKKELPARKERING

Sykler plasseres i låsbar oppstilling på baksiden av B-inngangen mot barnehagen.
Det er forbudt å parkere sykler i portalen og foran inngang A og B.

15. VENTILASJON

Det er ikke tillatt med ventilasjon over kjøkkenbenken som fører luft ut gjennom ventilen montert på veggen. Lukt fra bruk av kjøkken skal renses med ventilasjonsanlegg med kullfilter.

Spalteåpningene over vinduene og veggventilen skal alltid stå i åpen posisjon. Grunnen til dette er at dersom de stenges vil det bli undertrykk i leiligheten og luft vil trekkes inn gjennom for eksempel ytterdør og føre til sjenerende lyd.

16. BRANNANLEGGET OG PROSEDYRE VED UTLØST ALARM

Brannsystemet i bygningen er koblet slik at alle detektorer utløses samtidig ved brann, støv fra for eksempel boring med drill, demontering av detektor og sterk røyk fra matlaging.

Prosedyre ved brannalarm. Forlatt bygget og gå til samlingspunktet. Samlingspunkt er på baksiden av bygget på gressplenen mot Voldsløkka. Samlingspunktet er markert med et skilt.

Avstilling av brannalarm

1 Gå til brannsentralen som er plassert ved A og B inngang. Les på displayet øverste linje hvilke detektor som er utløst, det står leilighetsnr eller i hvilke fellesanlegg detektor er plassert.

2 Gå til utløst detektor og finn ut årsaken til brannalarmen. Ved brann: Ring 110.

3 For å avstille alarmen hold knappen merket Avstill alarm inne til lyden stopper.

17. FLYTTING AV BRANNDETEKTOR (i forbindelse med oppussing av leiligheten).

Dersom branndetektoren skal flyttes i forbindelse med oppussing av leiligheten skal styret kontaktes. Det er kun ElektroSivert AS som har tillatelse til å flytte branndetektoren og koble ut detektoren til en leilighet. Dersom brannalarmen utløses kan eier belastes et gebyr.

18. FORMIDLING AV INFOMASJON FRA BORETTSLAGET OG OBOS

Informasjon fra styret og OBOS formidles i hovedsak på borettslagets webside og pr epost.
Beboere som ønsker papirutgaver kan få dette ved å henvende seg til styret.

Vedtekter

for Stavangergata borettslag org nr 950 167 688.
Siste endring vedtatt 08.05. 2018.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stavangergata borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å skaffe 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) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 1 andel.

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

(6) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med 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. 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 pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 33(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 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, 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, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier 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 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,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

(2) Styret har ansvar for at kameraovervåkning foregår i henhold til Datatilsynets regelverk.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige 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.

(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.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1)Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

(3)Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk og rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 519.

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(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.

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer. Ansatte i borettslaget kan ikke ha styreverv i borettslaget, da det kan føre til inhabilitet.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig 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.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i pkt. 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Netteberg AS
Postboks 78 Bryn
0611 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201306478-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Hogstad | Dato: 11.12.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 46	Eiendom:	222/183
Tiltakshaver:	Stavangergata borettslag	Adresse:	Stavangergata 46, 0467 OSLO
Søker:	Siv.ing. Netteberg AS	Adresse:	Postboks 78 Bryn, 0611 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STAVANGERGATA 46 – INSTALLASJON AV BAD I 232 LEILIGHETER/HYBLER

Det vises til søknad om ferdigattest av 8.12.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306478			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan			1/5
Plan	V90-01	30.04.2013	1/6

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2014 av:

Marianne Hogstad - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

Kopi til:
Stavangergata borettslag, Stavangergata 46, 0467 OSLO, glenn@stavangergata.no

Arkiv 00367

BYGGEMELDING.

(Innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som agtes utført

på Stavangergaten gate nr. 46

g.nr. b.nr. parsell av b.nr.

Melding om ansvarshavende vedlegges. innsendes senere.

Arbeidets art:

Hybelbygg i 6 etasjer med delvis oppbygget 7de etasje

1

(fortsettelse: se baksiden).

Det søkes dispensasjon fra	i anledning:
bygningslovens (vedtektenes) §	
byggeforskriftenes kapitel §	

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Tiedemanns tobakksfabrikk
Oslo Kommune for Stavangergate 44
Norges statsbaner

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen omgående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 4. 7. 1951

Ragfins Gjesar overmester

eier:

adr.: Tordenskioldsgate 4

på vegne av stiftendes datterselskap

Marius Hansen

Jacob Hansen

anmelder: Jacob Hansen Arkitekt Bygdø Allé 11

adr.:

telf.: (445424)

41 34 70

44 61 29 priv.

Arkiv 00367

BYGGEMELDING.

(Innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

I henhold til bygningslovens § 131 og overensstemmende med vedlagte 2 stk. tegninger, byggebeskrivelse og konstruksjonsberegninger meldes herved byggearbeid som agtes utført

på Stavangergaten gate nr. 46

g.nr. b.nr. parsell av b.nr.

Melding om ansvarshavende vedlegges. innsendes senere.

Arbeidets art:

Hybelbygg i 6 etasjer med delvis oppbygget 7de etasje

1

(fortsettelse: se baksiden).

Det søkes dispensasjon fra	i anledning:
bygningslovens (vedtektenes) §	
byggeforskriftens kapitel §	

Følgende naboer er varslet under henvisning til § 132,3:

Tiedemanns tobakksfabrikk
Oslo Kommune for Stavangergate 44
Norges statsbaner

Naboene er gjort oppmerksom på at eventuelle protester skal sendes Bygningskontrollen angående, og at naboene har anledning til å se byggemeldingen hos anmelder eller byggherre.

Oslo, den 4. 7. 1951

Ingfinn Olsen & Co

eier:

adr.: Tordenskioldsgate 4

på vegne av stiftendes datterselskap

Martin Strand

Jacob Hansen

anmelder: Jacob Hansen Arkitekt

adr.: Bygdø Allé 11

telf.: (44 54 27) 41 34 70 44 61 29 priv.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 16.03.2016

Deres ref.: | Vår ref.: 201109481-26 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Espen Hofsvang | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 46 OG 46 B	Eiendom:	222/183/0/0
Tiltakshaver:	Stavangergata Brl (S.090), v/OBOS	Adresse:	Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS	Adresse:	Wilsesg 4, 0178 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Stavangergata 46 Og 46 B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av <dato> bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag, og med de korreksjoner som fremgår av følgende tegningsgrunnlag, gis ferdigattesten. Det forutsettes at endringene ikke går utover rammene i tillatelsen. Slike endringer skal godkjennes av Plan- og bygningsetaten før de gjennomføres.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201109481			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/13
Snitt A-A	a-22.01	15.06.2011	1/23
Fasade nordvest	a-23.01	21.06.2011	1/24
Fasade sørøst	a-23.02	21.06.2011	1/25
Ny plan-snitt	A-2.01-50	11.11.2013	4/8
Ny fasade nordøst	A-23.04	11.11.2013	4/9
Fasade mot sørvest	A-23.03	16.01.2014	7/2
Plan kjeller	A-2.5	16.02.2016	25/8
Plan 1. etasje	A-2.1	23.10.2015	25/9
Plan 2. etasje	A-2.2	03.07.2014	25/10
Plan 3. etasje	A-2.3	03.07.2014	25/11
Plan 4. etasje	A-2.4	03.07.2014	25/12
Plan 5. etasje	A-2.5	03.07.2014	25/13
Plan 6. etasje	A-2.6	23.10.2015	25/14
Plan 7. etasje	A-2.7	13.10.2015	25/15

Sort-hvitt husnummerskilt og eventuelt henvisningsskilt må monteres på godt synlig sted.

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet med avvik. Kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK10 § 9-8) er ikke oppfylt, da sorteringsgraden på minimum 60 vektprosent ikke er oppnådd. Vi noterer avviket, og vil vurdere å forfølge saken videre.

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

Kopi til:
Stavangergata Brl (S.090), v/OBOS, Postboks 6666, St. Olavs plass, 0129 OSLO

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavl med eternitt.

Arbeidssted	Matr.nr.	Løp.nr.
Stavangergata 46.		69/659

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO-1.

Ansvarshavende

Tømmermester William Andreasen
Otto Blehrs vei 5

SLEPENDEN.

Dato 18.august 1969.

HG/KL

Det meddeles at man ved siste besiktigelse av ovennevnte arbeid ikke fant noe lovstridig med hensyn til de bygningsmessige forhold.

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

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

BIL C/15. 6000. ANDVORD. 2094/67. –

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Netteberg AS
Postboks 78 Bryn
0611 OSLO

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201306478-11 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marianne Hogstad | Dato: 11.12.2014 | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 46	Eiendom:	222/183
Tiltakshaver:	Stavangergata borettslag	Adresse:	Stavangergata 46, 0467 OSLO
Søker:	Siv.ing. Netteberg AS	Adresse:	Postboks 78 Bryn, 0611 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STAVANGERGATA 46 – INSTALLASJON AV BAD I 232 LEILIGHETER/HYBLER

Det vises til søknad om ferdigattest av 8.12.2014.

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306478			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Eksisterende plan			1/5
Plan	V90-01	30.04.2013	1/6

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet.

Klageadgang
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Teknisk fagavdeling
Enhet for avfall, vei, vann og refusjon

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 11.12.2014 av:

Marianne Hogstad - Saksbehandler
Pål Granberg - enhetsleder

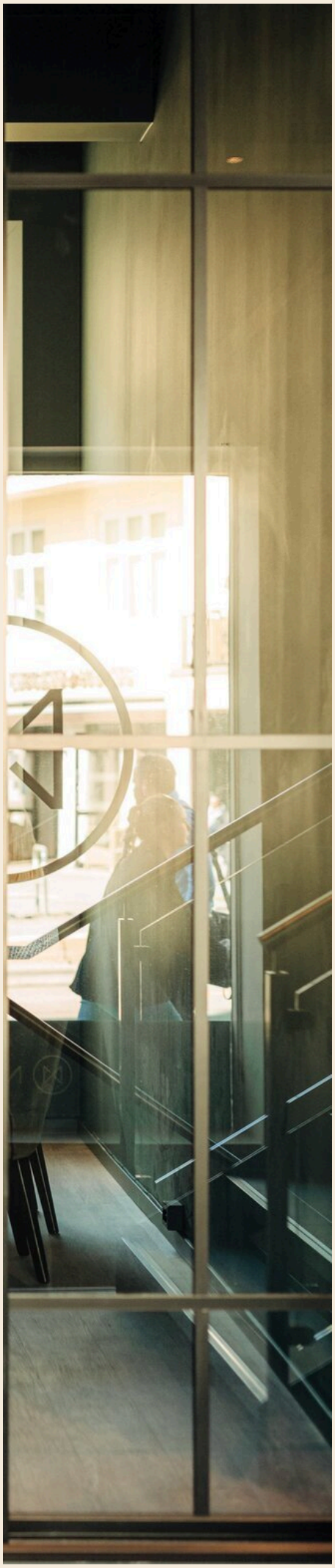
Kopi til:
Stavangergata borettslag, Stavangergata 46, 0467 OSLO, glenn@stavangergata.no

Velkommen til

Nordvik Nydalen

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 Nydalen, Grefsen, Tåsen, Torshov, Sagene, Årvoll, Bjerke, Løren, Sandaker, Sinsen, Kjelsås, Disen og Risløkka godt, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

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



Nydalsveien 33, 0484 OSLO
nydalen@nordvikbolig.no
481 00 222

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: 20-0027/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stavangergata 46A 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 183 (ideell andel 1/1) 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:

Konstantin Karlsson

Eiendomsmegler / Partner
Nordre Aker Eiendomsmegling AS
k.karlsson@nordvikbolig.no
404 33 455