NORDVIK

Stavangergata 46B

1 soverom | 34 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Stavangergata 46B

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Bilder
6	Planløsning
8	Om boligen
19	Tilstandsrapport
31	Egenerklæringsskjema
38	Andre vedlegg
107	Nabolagsprofil
109	Kontaktinfo
112	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
115	Forbrukerinformasjon om budgivning
116	Budskjema

Salgsoppgave produsert 09.06.2026







Nøkkelinformasjon

Romslig 2-roms leilighet | Felles takterrasse | Fyring inkl. i felleskost. | Attraktiv beliggenhet

Prisantydning	**3 890 000,-**
Omkostninger	**9 149,-**
Totalpris	**4 144 644,-**
Fellesgjeld	**245 495,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**5 163,-**
BRA-i	**34 kvm**
Soverom	**1**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1954**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Stavangergata 46B! En innbydende og moderne 2-roms leilighet med attraktiv beliggenhet. Leiligheten har en smart planløsning og består av entré, lys og romslig stue med åpen kjøkkenløsning, stort soverom og et pent bad. Store vindusflater sørger for godt med naturlig lys, og boligen holder en gjennomgående god standard.
Dette er boligen for deg som ønsker en lettstelt og komfortabel leilighet med nærhet til både servicetilbud, kollektivtransport og flotte rekreasjonsområder

- God planløsning med effektiv arealutnyttelse
- Vannbåren varme i gulv
- Pent bad og romslig soverom
- Gjennomgående god standard
- Attraktiv og sentral beliggenhet
- Kort vei til kollektivtransport, butikker og servicetilbud
- Nærhet til fine turområde



Planløsning

Underetasje
Total BRA: 5 kvm



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/nordvikundersokelsen





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
23-0106/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stavangergata 46B, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 183 i Oslo kommune
Andelsnr 235 i Stavangergata Borettslag, org.nr. 950167688

Selgere
Mina Røed
Ole-Kristian Nygård Øvrum

Kjøpesum og omkostninger
3 890 000,- (Prisantydning)
245 495,- (Andel av fellesgjeld)
---
4 135 495,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
7 769,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 149,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 649,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 144 644,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 154 144,- (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
1954

Etasje
1

Antall soverom
1

Arealer
BRA-i: 34 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 39 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 34 kvm. Stue/kjøkken, soverom, bad og entre.
Total BRA: 34 kvm.

Underetasje:
BRA-e: 5 kvm. Bod i kjeller.
Total BRA: 5 kvm.

Bygningssakkyndiges kommentar til arealoppmåling:
Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

Standard
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann.

Bygningsdeler som har fått TG2:
- 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk
Tetteskjikt antatt fra renoveringsår 2014. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive

undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport. Avløpsrør fra servant er ført gjennom flisgulv. Ikke observert mansjetter rundt avløpsrør. Manglende mansjetter kan medføre fare for fuktgjennomtrengning ved en eventuell lekkasje. Det er borret hull for visuell kontroll og fuktmåling i vegg fra soverom. Ingen forhøyde verdier eller tegn til fuktsskader registrert.
TG2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert, samt manglende påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv.
- 6.3 Ventilasjon
Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverom og åpningsbare vinduer. På stue er det vindu med støy/støvdemping ved åpen luftestilling.
Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima. Naturlig avtrekksventil i himling på bad.
TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
- 6.2 Varmtvannsbereder: Felles varmtvann for sameiet.

Ingen bygningsdeler har fått TG3.

ØVRIG STANDARD:
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.
Himlingshøyde er målt på tilfeldige steder til følgende mål:
Stue: 243cm
Soverom: 248cm, med oppløft mot yttervegg til 273cm
Bad: 240cm
Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

INNVENDIG
Bad: Flislagt bad antatt å være fra renoveringsår 2014. Vegger er overflatebehandlet med keramiske fliser og himling er malt. Synlige vegg- og himlingsflater fremstod generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Overflate gulv: Badet har flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsonen. Fall mot sluk er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende ved befaring. Ingen registrerte sprekker i fliser eller fuger. Overflaten fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Kjøkken: Kjøkken er opplyst å være oppgradert i 2017. Hvite profilerte fronter og mørk laminat benkeplate. Integrert stekeovn og platetopp og frittstående kjøleskap. Kjøkkenventilator med kullfilterløsning. Det ble registrert lekkasjevarsler (aquastopp) og komfyrvakt. Noe bruksmerker, som forventet i forhold til alder.

Andre Rom: Andre rom består av soverom og stue/kjøkken. Overflater består hovedsakelig av malte vegger, malte himlinger og parkett på gulv. Opplyst å være gulvvarme under parkett. Rommene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Vinduer og ytterdører: Vinduer av 2-lags isolerglass og trekarmer fra 2014.

WC og innvendige vann- og avløpsrør: Røranlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere. Boligen har gulvstående WC med synlige tilkoblinger for vann og avløp, uten innebygget sisterne. Det er observert rørgjennomføring i gulv uten synlig mansjett eller tetting. Løsningen kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom lekkasje oppstår. Fleksible vannslanger har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig. Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner. Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i entre. Det er fremlagt samsvarserklæringer fra arbeider utført av Elektro Sivert AS med å bytte to stikkontakter i 2026. Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Parkering
Det medfølger ikke garasje- eller biloppstillingsplass. Borettslaget har 8 plasser i parkeringsanlegg i nabogården som leies ut til beboere. Det er styret som administrerer disse plasser etter venteliste, så henvendelser skal skje til styret angående disse. Borettslaget har avtale med parkeringsselskap om kontroll av fellesarealene. Husk separat oppsigelse til styret av garasjeplass ved flytting. Garasjeplass følger ikke leilighet ved flytting. Det er ikke mulighet for elbillading.

Modernisering og påkostninger
- Malt stue og kjøkken i 2021.
- Ny vaskemaskin i 2021.
- Ny komfyr i 2023 og ny platetopp i 2026
2021-2026

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

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
- 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?
Ja
Beskriv: Planlagt oppgradering i nærområdet

(Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass), ifølge Oslo kommune: «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.» Arbeidene vil starte tidligst i 2028 (https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeloppgradering-av-stavangergata/)

- 32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja
Beskriv: Noe dårlig ventilasjon. Er fellesavtrekk/sentral ventilasjon på badet, men ingen aktiv ventilasjon i resten av leiligheten. Mulighet for ventilasjon gjennom vindu med eget filter i stua. Avtrekk med kullfilter på kjøkkenet. Det bemerkes at selger ikke har bodd selv i leiligheten siden august 2023. Har vært utleid til samme leietaker siden den gang og har ikke kommet opplysninger om feil, mangler eller andre forhold.

Bygningssakkyndig
Christopher Huun

Byggemåte
Bygningen er oppført rundt 1950 med tradisjonell byggemetode for perioden. Yttervegger i pussetmur-/teglkonstruksjon. Etasjeskillere antas å være i betong eller trekonstruksjon. Fasader i tegl/mur. Hybelblokken ble renovert i 2012-2014 da næringsarealer og fellesareal ble omgjort til leiligheter.

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer følger med boligen: Oppvaskmaskin, komfyr og platetopp. Kjøleskap og vaskemaskin kan følge med etter avtale/evt selges til ny eier for hyggelig pris.

Følgende hvitevarer følger ikke med boligen: Kjøleskap og vaskemaskin kan følge med etter avtale.
Følgende løsøre og tilbehør følger ikke med:
- Lampe i stuen
- Tv på vegg

For øvrig gjelder NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør" med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen er vedlagt.

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
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.

Energi og oppvarming

Energimerking
F - 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.

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

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

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

Oppvarming
Boligen har følgende oppvarmingskilder:
- Vannbåren varme i alle rom
- Elektrisk oppvarming
Dersom rom mangler fast installert oppvarmingskilde på visning, følger ikke dette med i handelen.

Informasjon om strømforbruk
Selger opplyser å ha et årlig strømforbruk på ca. 2 300 kWh. Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand. Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 5 163,- pr. mnd.
Inkluderer: - Drift og vedlikehold
- Forsikringer
- Energi/fyring
- TV-anlegg/bredbånd
- Eiendomsskatt
- Kommunale avgifter
- Garasje
- Bod

Styret opplyser om at felleskostnadene antas å øke med ca 4% i løpet av 2026.

Kommunale avgifter
Kommunale avgifter er inkludert i felleskostnadene.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 039 232,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 156 927,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget har avtale med OBOS OpenNet om bredbåndsleveranse til beboerne. Hver enkelt andelseier kan ev. inngå avtale om TV-signaler.

Borettslaget

Om borettslaget
Stavangergata borettslag består av 260 andelsleiligheter. Det er borettslaget som eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget. Andel i borettslag gir andelseier borett til og råderett over en nærmere bestemt bolig.

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

Stavangergata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950 167 688, og ligger i bydel 3 Sagene i Oslo kommune med følgende adresse: Stavangergata 46 A og B. Gårds- og bruksnummer: 222 183.

Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører. 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.

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.

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 245 495,-pr. 27.04.2026

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987161933
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 47 186 610,00
Innfrielsesdato: 30.03.2041
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 24 515,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Fjorårets regnskap viser et overskudd på kr. 1 657 569,-

Budsjettet for inneværende år legger til grunn et overskudd på kr. 2 326 585,-

Komplett budsjett og regnskap er tilgjengelig hos meglerforetaket. Ta kontakt med megler for å få dette oversendt.

Styret vedtatt å øke felleskostnader, garasjeleie, og bodutleie med 5% fra 01.02.2025. Borettslagets hjemmeside: vibbo.no/stavangergata

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Dugnad må påregnes.

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. Hunder skal holdes i bånd i fellesarealene.

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS
Polisenr. 24535132

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 239 kvm (Eiertomt)
Attraktivt beliggende ved Bjølsen. Kort vei til blant annet BI, Nydalen, Sagene og Storo Storsenter. Umiddelbar nærhet til Voldsløkka
med gode trenings- og rekreasjonsmuligheter.
Arealbekreftelse fra Oslo er vedlagt salgsoppgaven.
Tomtegrenser er ikke kontrollert.

Adkomst
Adkomst via offentlig vei.

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Stavangergata 46B ligger sentralt til i et etablert og trivelig boligområde på Bjølsen i bydel Sagene. Her kan man kombinere en urban livsstil med flotte grøntområder og gode turmuligheter. Bjølsen har en meget god plassering i Oslo; høyt og luftig mellom øst og vest, med kort avstand til det meste byen har å by på.

Det er kort vei til naboområdene Sagene, Torshov og Nydalen med Handelshøyskolen BI, samt Storo med Storsenteret og Grünerløkka. Området byr på et rikt utvalg av hyggelige kafeer og spisesteder. Blant annet ligger Bjølsen Bakeri, en lokal favoritt, kun 3 minutter unna – perfekt for ferske bakverk og nybrent kaffe, både i hverdagen og i helgene.

Videre finnes spennende restauranter og koselige spisesteder som Mat & Mer, Tiffany`s, Norð Bjølsen og Kaffebrenneriet. På Bjølsen er det også et godt utvalg av dagligvarebutikker, hvor MENY, Kiwi og Rema 1000 ligger kun et par steinkast unna.

Kun få minutters gange unna finner man flotte parkområder. Voldsløkka Idrettspark tilbyr blant annet lekeplass, skaterampe, idrettshaller, innebandyhall, flere fotballbaner, ballbinge, volleyball- og tennisbaner, samt store grøntarealer. For treningsinteresserte ligger også CrossFit Oslo i gangavstand mot Nydalen, i tillegg til SATS Nydalen.

Området gir enkel tilgang til fine turstier, blant annet langs Akerselva og videre opp mot idylliske Maridalen. Med buss 54 mot Kjelsås er man på under 10 minutter ved inngangen til Nordmarka, med gode turmuligheter året rundt.

Offentlig kommunikasjon
Bjølsen (buss) – Linje 37, 54 – 4 min gange
Nydalen (t-bane) – Linje 4, 5 – 14 min gange
Grefsenveien (trikk) – Linje 11, 12, 18 – 13 min gange
Nydalen stasjon (tog) – Linje RE30, R31 – 24 min gange
Oslo S – Totalt 24 ulike linjer – 13 min bil

Skoler og barnehager
Margarinfabrikken barnehage Gamlebygget, gangavstand på 3 min.
Montesorribarnehagen Solsikken Maristova, gangavstand på 4 min.
Bjølsen barnehagen, gangavstand på 5 min.
Boligen sogner til Bjølsen skole, med en gangavstand på bare 8 minutter. Nærmeste ungdomsskole er Voldsløkka skole.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for eiendommen datert 13-03-2016.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Eiendommen er regulert til bolig m.tilh. anlegg. For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

Pågående plan- og byggesaker i området:
- Saksnr: 201719253. Saken gjelder: Stavangergata. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Saksnr: 201814722. Saken gjelder: Voldsløkka idrettspark. Sakstype: Detaljregulering. Vedtatt/behandlet av: Forslag. Lovverk: PBL 2008
- Stavangergata 35 - 37 - Sammenslåing av to boenheter og åpning i bærevegg mellom H0201 i Stavangergata 35 og H0202 i Stavangergata 37. Saksnummer: 202515618. Siste dok. 27.01.2026
- Stavangergata 41 - loftsutbygging i bevaringsverdig bebyggelse. Saksnummer: 202516627. Siste dok. 23.04.2026
- Moldegata 10 - oppføring av leilighetsbygg. Saksnummer: 202508799

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

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

301/222/183:
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.

Ved ny eier (og ved langvarig bruksoverlating), blir eier belastet med kr 250 for navneskilt postkasse.

Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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

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

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

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

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

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

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

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

Forbruker – avtalevilkår:
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det

samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,10% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 490,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 9 500,-
Markedspakke med digital salgsoppgave kr. 22 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 19 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar kr 3 900 per stk. (1 gratis) kr. 0,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 5 500,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 12 000,-

Samlet skal selger betale kr. 134 490,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

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

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

Status salgsoppgave
Salgsoppgaven er sist endret 9. juni 2026

Ansvarlig megler
Frode Bergheim Koppergård, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 99488822

Megler
Bettina Løvås Fredriksen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 41251669

Meglerforetaket
Nordvik Ullevål
Sognsveien 70B
0855 Oslo
Juridisk navn: BVB Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 917427925

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).

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet i blokk
Stavangergata 46B
0467 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
6	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Christopher Huun
Dato: 16/05/2026

Drammensveien 147
0277 Oslo
92232383
christopher@huunprosjekt.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

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

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

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

©mstr.no

www.bmtf.no

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:222, Bnr: 183
Hjemmelshaver:	Ole-Kristian Nygård Øvrum og Mina Røed
Seksjonsnummer:	-
Festenummer:	-
Andelsnummer:	235
Byggeår:	1954
Tomt:	felles eiet 2 234 m²
Kommune:	0301

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Ole-Kristian Nygård Øvrum
Befaringsdato:	21.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Attraktivt beliggende ved Bjølsen. Kort vei til blant annet BI, Nydalen, Sagene og Storo Storsenter. Umiddelbar nærhet til Voldsløkka med gode trenings- og rekreasjonsmuligheter.

OM BYGGEMETODEN:
Bygningen er oppført rundt 1950 med tradisjonell byggemetode for perioden. Yttervegger i pussetmur-/teglkonstruksjon. Etasjeskillere antas å
være i betong eller trekonstruksjon. Fasader i tegl/mur.
Hybelblokken ble renovert i 2012-2014 da næringsarealer og fellesareal ble omgjort til leiligheter.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Praktisk og arealeffektiv leilighet. Fremstår generelt i normalt god stand sett i forhold til alder og konstruksjonstype. Det må påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger over tid.

ANNET:

DOKUMENTKONTROLL:
-Opplysninger fra selger
-Propcloud
-Det er svart ut muntlig på tilsendt spørreskjema fra takstmann

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis bad. Parkett på øvrige rom.
Vegger: Flis bad. Slette malte mur- og gipsvegger øvrige rom.
Himling: Slette overflater generelt.

Himlingshøyde er målt på tilfeldige steder til følgende mål:
Stue: 243cm
Soverom: 248cm, med oppløft mot yttervegg til 273cm
Bad: 240cm

Boligen fremstår med normal bruksslitasje i forhold til alder.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Tilstandsvurdering for salg av leilighet.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

FELLESKOSTNADER:
Se opplysninger fra megler

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
1.etg	34	0	0	0
Bod i kjeller	0	5	0	0
SUM BYGNING	34	5	0	0
SUM BRA	39			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Stue/kjøkken, soverom, bad og entre.

BRA-e:

Bod i kjeller.

MERKNADER OM AREAL:

Arealene er målt på stedet i henhold til gjeldende måleregler. Eksterne boder i kjeller og loft er medtatt som BRA-e. Mindre måleavvik kan forekomme som følge av bygningsmessige forhold, målemetode og tilgjengelighet.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

©mstr.no

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Det gjøres oppmerksom på at det er kun gjort vurderinger av bygningsdeler som er direkte tilknyttet boenheten, grunnmur, terrengforhold, yttervegger, takets oppbygning, tekking og evt. loft er ikke vurdert da dette er felles for sameiet. Boligen ble kontrollert i dagslys. Boligen er normalt møblert, og selger var til stede under besiktelsen.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Slektninger av selger

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Christopher Huun

Takstmann BMTF og Sivilingeniør Bygg

16/05/2026



Christopher Huun

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 1 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Flislagt bad antatt å være fra renoveringsår 2014.

Vegger er overflatebehandlet med keramiske fliser og himling er malt. Synlige vegg- og himlingsflater fremstod generelt med normal slitasje ut fra alder og bruk.

Merknader:

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Badet har flislagt gulv med gulvvarme, sluk i dusjsonen.

Fall mot sluk er kontrollert og vurderes som tilfredsstillende ved befaring. Ingen registrerte sprekker i fliser eller fuger. Overflaten fremstår med normal bruksslitasje i henhold til alder.

Merknader:

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2014

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Tetteskjikt antatt fra renoveringsår 2014. Det gjøres spesielt oppmerksom på at tekking (membran og mansjetter) ikke er kontrollerbare fordi dette bare kan gjøres ved å demontere fliser. Denne type destruktive undersøkelser blir aldri foretatt ved en tilstandskontroll for eierskifterapport.

Avløpsrør fra servant er ført gjennom flisgulv. Ikke observert mansjetter rundt avløpsrør. Manglende mansjetter kan medføre fare for fuktgjennomtrengning ved en eventuell lekkasje.

Det er borret hull for visuell kontroll og fuktmåling i vegg fra soverom. Ingen forhøyde verdier eller tegn til fuktsskader registrert.

TG2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert, samt manglende påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkken er opplyst å være oppgradert i 2017.

Hvite profilerte fronter og mørk laminat benkeplate. Integrert stekeovn og platetopp og frittstående kjøleskap.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Det ble registrert lekkasjevarsler (aquastopp) og komfyrvakt.

Noe bruksmerker, som forventet i forhold til alder.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Andre rom består av soverom og stue/kjøkken. Overflater består hovedsakelig av malte vegger, malte himlinger og parkett på gulv.

Opplyst å være gulvvarme under parkett.

Rommene fremstår generelt med normal bruksslitasje ut fra alder og bruk.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vinduer av 2-lags isolerglass og trekarmer fra 2014.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader:

5. Balkonger, verandaer og lignende

Ingen 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:

6. VVS

TG 1 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2014

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Beskrivelse av vurdert bygningsdel:

Røranlegg består av av plast og forkrummede rør, anlegget er delvis skjult og derfor noe begrenset å kontrollere.

Boligen har gulvstående WC med synlige tilkoblinger for vann og avløp, uten innebygget sisterne. Det er observert rørgjennomføring i gulv uten synlig mansjett eller tetting. Løsningen kan medføre økt risiko for fuktinntrenging i konstruksjonen dersom lekkasje oppstår. Fleksible vannslanger har begrenset levetid og bør kontrolleres jevnlig.

Normalt trykk ved test av vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist eller opplyst om vesentlige feil ved røranlegg. Det må likevel påregnes normalt vedlikehold og oppgraderinger av rørinstallasjoner.

Merknader: Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige installasjoner. Skjulte rørføringer og konstruksjoner er ikke kontrollert.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra

Felles varmtvann for sameiet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Leiligheten har naturlig ventilasjon med ventil i yttervegg på soverom og åpningsbare vinduer. På stue er det vindu med støy/støvdemping ved åpen luftestilling.

Kjøkkenventilator med kullfilterløsning.

Det anbefales regelmessig lufting via vinduer for å sikre tilfredsstillende inneklima.

Naturlig avtrekksventil i himling på bad.

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert på vegg i entre.

Det er fremlagt samsvarserklæringer fra arbeider utført av Elektro Sivert AS med å bytte to stikkontakter i 2026.

Anlegget er kun visuelt besiktiget. EL-anlegget er ikke videre vurdert da dette ikke er takstmannens kompetanseområde.

Merknader: Vurderingen er basert på visuell kontroll av tilgjengelige deler av det elektriske anlegget. Det er ikke foretatt funksjonstest eller kontrollmålinger av anlegget. Skjulte installasjoner og anleggets tekniske tilstand for øvrig er ikke kontrollert. Det anbefales at elektriker kontaktes ved behov for nærmere kontroll.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.

Tilleggsopplysninger:

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 er vurdert da mer enn halvparten av forventet brukstid for tetteskjikt er passert, samt manglende påvist mansjetter rundt rørgjennomføringer i gulv.

6.3 Ventilasjon

TG2 for ventilasjon er gitt med bakgrunn av at det ikke er mekanisk avtrekk på kjøkken eller bad.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Signing Information

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Mina Røed	9578-5997-4-3059913	2026-05-01 16:27:47
Ole-Kristian Nygård Øvrum	9578-5999-4-2714162	2026-05-01 16:22:37

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
1. mai 2026

Oppdragsnummer
23-0106/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stavangergata 46B, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Ullevål

Selgere
Mina Røed, Ole-Kristian Nygård Øvrum

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
1. august 2020

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Nei

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 4254284-1.1
Forsikret i: Protector Forsikring

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?
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?

Ja

Beskriv: Planlagt oppgradering i nærområdet (Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass), ifølge Oslo kommune: «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.» Arbeidene vil starte tidligst i 2028. (https://www.oslo.kommune.no/slik-bygger-vi-oslo/sykkeloppgradering-av-stavangergata/)

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?

Ja

Beskriv: Noe dårlig ventilasjon. Er fellesavtrekk/sentral ventilasjon på badet, men ingen aktiv ventilasjon i resten av leiligheten. Mulighet for ventilasjon gjennom vindu med eget filter i stua. Avtrekk med kullfilter på kjøkkenet. Det bemerkes at selger ikke har bodd selv i leiligheten siden august 2023. Har vært utleid til samme leietaker siden den gang og har ikke kommet opplysninger om feil, mangler eller andre forhold.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 23-0106/26

Egenerklæringsskjema_for_boligsalg

Navn	Dato	Navn	Dato
Ole-Kristian Nygård Øvrum	**2026-05-01**	**Mina Røed**	**2026-05-01**

Identifikasjon

Ole-Kristian Nygård Øvrum

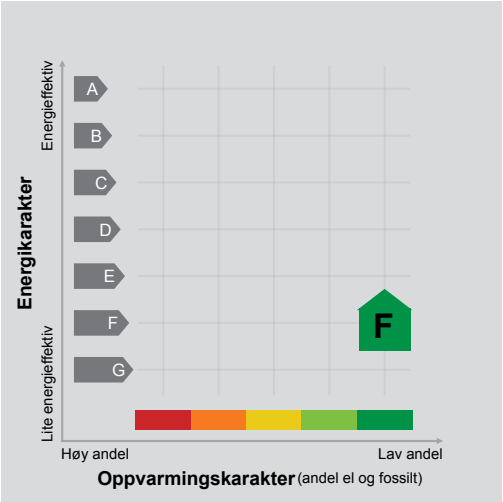
Identifikasjon

Mina Røed

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

ENERGIATTEST

Adresse	Stavangergata 46B
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548443
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-199086
Dato	09.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



Energimerket angir boligens energistandard. Energimerket består av en energikarakter og en oppvarmingskarakter, se i figuren. Energimerket symboliseres med et hus, hvor fargen viser oppvarmingskarakter, og bokstaven viser energikarakter.

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

Oppvarmingskarakteren forteller hvor stor andel av oppvarmingsbehovet (romoppvarming og varmtvann) som dekkes av elektrisitet, olje eller gass.
Grønn farge betyr lav andel el, olje og gass, mens rød farge betyr høy andel el, olje og gass.
Oppvarmingskarakteren skal stimulere til økt bruk av varmepumper, solenergi, biobrensel og fjernvarme.

Om bakgrunnen for beregningene, se www.enova.no/energimerking.

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

BVB Eiendomsmegling AS
Nordvik Ullevål v/Emilie Sofie Dreyer
Sognsveien 70B, 0855 OSLO
E-post: e.dreyer@nordvikbolig.no

Deres ref.: 23-0106/26 . Vår ref.: 0090-1-120 Dato: 27.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STAVANGERGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950167688
Andelseier:	Øvrum, Ole-Kristian Nygård
Medeier:	
Leilighetsnummer:	120
Adresse:	Stavangergata 46 B, 0467 OSLO
Andelsnummer:	235
Gnr.	222
Bnr.	183

Borettsinnskudd: Kr. 3 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Fremtind Forsikring AS - polisenummer 24535132.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret vedtatt å øke felleskostnader, garasjeleie, og bodutleie med 5% fra 01.02.2025. Borettslagets hjemmeside: vibbo.no/stavangergata Brl disponerer 8 garasjeplasser i garasjeanlegg i nabogården. Det er styret som administrerer disse plasser etter venteliste, så henvendelser skal skje til styret angående disse. Husk separat oppsigelse til styret av garasjeplass ved flytting. Garasjeplass følger ikke leilighet ved flytting. Styret har avtale med Obos Opennet AS om bredbåndsleveranse. Det er kun kollektiv avtale om bredbånd, evt. TV-signaler må hver leilighet selv bestille. Ved ny eier (og ved langvarig bruksoverlating), blir eier belastet med kr 250 for navneskilt postkasse. Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. Boligselskapet har digital adkomstløsning med OBOS Nøkkel på fellesdører. Mer om OBOS Nøkkel her: obos.no/obos-nokkel/

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987161933
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	47 186 610,00
Innfrielsesdato:	30.03.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 163,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	129,00	
Felleskostnader	5 034,00	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	710,-
Fradragsberettigede kostnader:	14 119,-
Annen formue:	24 515,-
Gjeld:	249 123,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987161933
Restsaldo:	245 495,98
Kapitalkostnader:	1 981,96
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 245 495,98,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon han selv sitter inne med, særlig tidligere ligningsoppgaver. Dersom det oppdages avvik mellom oppgitte beløp i dette brevet og det som fremgår av andre

dokumenter selger har, så må dette meldes skriftlig inn til forretningsfører i god tid før salget. Det må henvises til hvilke dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Thomas Gabler, e-post: styret@stavangergata.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Alle meglerkontorer som har aktivert tjenesten Ambita Samhandling Forretningsfører, er pålagt å bruke den digitale løsningen fremfor å sende eierskiftemelding på e-post. Dette innebærer at alle henvendelser og forespørsler som gjelder salgsmeldinger eller forhåndsutlysninger, må sendes via den digitale løsningen.

Vi gjør oppmerksom på at all informasjon som sendes pr. e-post bør krypteres og sendes på en sikker måte.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

INFORMASJON OG RETNINGSLINJER OM AVKLARING AV FORKJØPSRETT TIL DEG SOM ER MEGLER, ELLER SOM SELGER BOLIGEN DIN SELV

Den som er ansvarlig ved salg av bolig, det seg være megler eller selger som selger selv, har en del plikter i forbindelse med avklaringen av forkjøpsretten. I teksten under har vi kalt denne personen salgsansvarlig. Salgsansvarlig må varsle OBOS Avd. Forkjøp og be om avklaring av forkjøpsretten.

Salg av OBOS-tilknyttet bolig utløser som regel forkjøpsrett. Det fastsettes en egen meldefrist for hver enkelt bolig. Forkjøpsretten avklares etter meldefristen er utløpt samt melding om bud akseptert er mottatt. Avklaring av forkjøpsrett kan avklares på 2 måter, vi har kalt dem modell 1 og modell 2.

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

1. OBOS forhåndsvarsles om at andelen kan skifte eier. Forkjøpsretten avklares i forkant eller parallelt med salgsprosessen eller
2. OBOS avklarer forkjøpsretten etter at bud er akseptert (fast pris)

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://www.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/
- Forkjøpsberettiget medlem har bare plikt til å overta andelen og det som vanligvis følger med en bolighandel. Hvis kjøper skal overta innbo eller annet må dette prises særskilt i en tilleggsavtale.

Vilkår for modell 1 – forhåndsvarsling av forkjøpsretten (parallelt eller på forhånd):

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Vilkår for modell 2 – avklaring av forkjøpsrett til fast pris/ bud er akseptert:

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre

vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp
  meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.
- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4.	Kr 1500,-	Selger

(innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

Salgsansvarlig krever inn gebyrer til OBOS. Alle våre gebyrer faktureres.

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen
fortsatt er usolgt.

Dersom du har spørsmål om våre rutiner ta gjerne kontakt med en av våre konsulenter i OBOS, Avdeling Forkjøp, tlf 22865500.

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Selskapsnavn (borettslagets navn):
Ny andelseier:		Leilighetens adresse:
Medeier:		

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Overnevnte person(er) har kjøpt andel i borettslaget som gir borett til nevnte bolig. Vi har sendt separat melding til OBOS avdeling Forkjøp som håndterer forkjøpsretten for andelseierne i borettslaget og forkjøpsberettigede OBOS-medlemmer.

Dersom forkjøpsretten blir benyttet vil det komme ny melding om den nye kjøperen fra OBOS Avdeling Forkjøp. Dersom borettslaget ikke finner å kunne godkjenne kjøperen som ny andelseier, må dette formidles til de berørte parter innen 20 dager fra denne meldingen er mottatt. Jfr. § 4-5 Lov om borettslag.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for Stavangergata borettslag org nr 950 167 688.
Siste endring vedtatt 09.05. 2019.

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 opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

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

(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).
Andelseiere som overlater bruk av leilighet uten søknad og godkjenning fra styret ilegges et gebyr på 5000 kr.

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.

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.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2026

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 23. mars kl. 09:00 og lukker 26. mars 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. Valg av tillitsvalgte
7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
8. Utrede mulighet for å lagre vann i fellesareal som en del av felles beredeskap for eiere

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

Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alex Ytterdahl og Nina Glebovna Gontcharova Simonsen er valgt.

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. 0090 Stavangergata Brl Revisjonsberetning 2025.pdf
2. 0090 Stavangergata Borettslag - Årsregnskap 2025.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

Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Roller og kandidater

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

- Thomas Gabler

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

- Andrii Grechukh
- Geir Berg
- Nina Simonsen

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

- Jørn Ilje

Sak 7

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:

- Lisbeth Solberg

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

- Mari Asland

Sak 8

Utrede mulighet for å lagre vann i felleareal som en del av felles beredeskap for eiere

Forslag fremmet av:
Hege Sofie Haugen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp. DSB anbefaler blant annet at man lagrer 20 liter drikkevann per person for å dekke minimumsbehovet for en uke, hvis noe skulle skje med vannet i springen.

I borettslaget vårt er mange av leilighetene små, med små boder. Det kan derfor være utfordrende for flere av oss å lagre vanndunker i egen leilighet eller bod. Jeg ønsker derfor at styret utreder muligheten for lagring av vann i fellesarealer i borettslaget.

DSB har laget en egen brosjyre om «Egenberedskap i borettslag og sameier» som styret kan se hen til: https://www.dsb.no/siteassets/rapporter-og-publikasjoner/veileder/egenberedskap_borettslag.pdf

Styrets innstilling
Styret innstiller på å underøske hvilke muligheter det er til å opprette beredskapslager i fellesarealene.

Forslag til vedtak
Styret får mandat til å undersøke hvilke muligheter det er til å opprette beredeskapslager i fellesareal.

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styrets hovedoppgaver er å ivareta boligmassen, styre etter budsjettet, sørge for et godt bomiljø og følge gjeldende 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. I år har vi inngått kontrakt med nytt vaktmesterfirma, Vaktmester Berg, og vi er svært godt fornøyd med hvordan Geir og hans ansatte utfører oppgavene. Rørleggersentralen og ElektroSivert har vi hatt avtale med i mange år og de kjenner bygget veldig godt og gjennomfører serviceoppdrag og reparasjoner. Videre har borettslaget avtale med Toma om bomiljøtjeneste. Toma går en runde gjennom blokka hver natt og de kan tilkalles av eiere 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 alle 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 3 år gamle. Foreløpig fungerer maskinene 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 vaskerisystemet i 2025.

Andre viktige utførte service- og vedlikeholdsoppdrag i siste styreperiode er rens av ventilasjonsanlegget utført av MT Klima.

Callingsystemet ble byttet til mer moderne system levert av OBOS mobilnøkkel og Doorbell.

Dessverre settes det fortsatt søppel 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.

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.

Det har vært et par tyverier fra boder i kjelleren og styret minner om at det er eiers ansvar å ha egen innboforsikring og sette på en solid lås på dør av typen FG godkjent lås. Det har ikke vært tyveri fra boder som er låst på en forsvarlig måte.

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.

Til generalforsamlingen i Stavangergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stavangergata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2025, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

Styret (ledelsen) er ansvarlig for øvrig informasjon som er publisert sammen med årsregnskapet. Øvrig informasjon omfatter budsjettall som er presentert sammen med årsregnskapet. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke øvrig informasjon.

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettvisende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA for MKE, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan

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

Oslo, 5. mars 2026
Tell Norge AS



Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950167688, KLIENTNR. 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	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 432 204**	**3 893 797**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 657 569	2 495 996
Tilbakeføring av avskrivning	15	48 698	-130 607
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-1 936 476	-1 815 729
Endring øremerk. bankkto		-7 762	-11 253
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-237 971**	**538 407**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 194 233**	**4 432 204**
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		4 806 970	4 510 432
Kortsiktig gjeld		-612 736	-78 228
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 194 233**	**4 432 204**

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950167688, KLIENTNR. 90

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 100 227	11 117 459	12 146 000	12 132 000
Vaskeri		296 549	284 562	120 000	120 000
Andre inntekter	3	59 388	193 937	75 000	75 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**12 456 165**	**11 595 958**	**12 341 000**	**12 327 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-54 990	-50 760	-51 000	-51 000
Styrehonorar	5	-390 000	-360 000	-390 000	-390 000
Avskrivninger	15	-48 698	-10 750	-14 000	-14 000
Revisjonshonorar	6	-16 875	-15 375	-17 000	-17 510
Forretningsførerhonorar		-280 965	-270 160	-286 000	-298 870
Konsulenthonorar		-118 313	-83 267	-90 000	-90 000
Drift og vedlikehold	7	-2 199 935	-1 008 916	-1 200 000	-1 200 000
Forsikringer		-362 384	-293 849	-352 000	-394 280
Kommunale avgifter	8	-1 270 448	-1 170 162	-1 303 000	-1 369 225
Garasjer	9	-38 528	-51 520	-25 000	-25 000
Energi/fyring	10	-1 817 577	-1 342 347	-1 700 000	-1 700 000
TV-anlegg/bredbånd		-486 796	-430 102	-409 000	-421 270
Andre driftskostnader	11	-1 135 724	-1 263 985	-1 452 000	-1 471 260
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 221 233**	**-6 351 192**	**-7 289 000**	**-7 442 415**
DRIFTSRESULTAT		**4 234 932**	**5 244 766**	**5 052 000**	**4 884 585**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	136 473	142 221	0	0
Finanskostnader	13	-2 713 836	-2 890 991	-2 791 000	-2 558 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 577 363**	**-2 748 770**	**-2 791 000**	**-2 558 000**
ÅRSRESULTAT		**1 657 569**	**2 495 996**	**2 261 000**	**2 326 585**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital:		1 657 569	2 495 996		

STAVANGERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 950167688, KLIENTNR. 90

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	81 218 729	81 218 729
Tomt		211 284	211 284
Andel anleggsmidler i fellesanlegg		5 000	5 000
Andre varige driftsmidler	15	131 160	179 859
Øremerkede bankinnskudd		359 894	270 234
SUM ANLEGGSMIDLER		**81 926 067**	**81 885 106**
OMLØPSMIDLER			
Restanser felleskostnader/kundefordringer		0	-435
Forskuddsbetalte kostnader		0	137 084
Andre kortsiktige fordringer	16	22 326	0
Driftskonto OBOS-banken		717 198	416 208
Sparekonto OBOS-banken		3 186 164	3 398 420
Sparekonto OBOS-banken II		881 282	559 156
SUM OMLØPSMIDLER		**4 806 970**	**4 510 432**
SUM EIENDELER		**86 733 037**	**86 395 538**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 260 * 100		26 000	26 000
Opptjent egenkapital		37 352 078	35 694 509
SUM EGENKAPITAL		**37 378 078**	**35 720 509**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	47 883 815	49 820 291
Borettsinnskudd	18	517 000	517 000
Annen langsiktig gjeld	19	341 408	259 510
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 742 223**	**50 596 801**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		591 682	62 746
Påløpte renter		13 643	15 517
Annen kortsiktig gjeld	20	7 411	-35
SUM KORTSIKTIG GJELD		**612 736**	**78 228**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**86 733 037**	**86 395 538**

Pantstillelse	21	95 974 800	82 774 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2026
Styret i Stavangergata Borettslag

Thomas Gabler /s/ Einar Mortenssønn Løken /s/ Lisbeth Solberg /s/

Mari Langer Asland /s/

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Bod	19 458
Eiendomsskatt	916
Felleskostnader	11 567 320
Garasje	110 440
Internett	402 093
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 100 227**

NOTE 3
ANDRE INNTEKTER

Diverse fakturering	8 378
Leie antanneplass	49 260
Nøkler	1 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 388**

NOTE 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-54 990
SUM PERSONALKOSTNADER	**-54 990**

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 2024/2025	-390 000
SUM STYREHONORAR	**-390 000**
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-3 294

NOTE 6
REVISJONSHONORAR

Revisjon	-16 875
SUM REVISJONSHONORAR	**-16 875**

NOTE 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-332 556
Drift/vedlikehold VVS	-341 959
Drift/vedlikehold elektro	-652 310
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-40 570
Drift/vedlikehold heisanlegg	-138 906
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-5 594
Drift/vedlikehold brannsikring	-189 465
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-60 131
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-428 444
Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 199 935**

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

NOTE 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-919
Vann- og avløpsgebyr	-754 067
Renovasjonsgebyr	-515 462
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 270 448**

NOTE 9
GARASJER

Bergensgata 26 garasjesameie	-38 528
SUM GARASJER	**-38 528**

NOTE 10

ENERGI/FYRING	
Elektrisk energi	-186 227
Fjernvarme	-1 631 350
SUM ENERGI / FYRING	**-1 817 577**

NOTE 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER	
Container	-23 134
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-29 144
Annet driftsmateriale	-24 977
Vaktmestertjenester 12 mnd	-269 480
Vakthold	-177 578
Renhold ved firmaer	-504 350
Andre driftskostnader	-27 586
Trykksaker	-14
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-2 100
Andre kostnader tillitsvalgte	-3 294
Andre kontorkostnader	-10 715
Telefon, annet	-1 035
Porto	-540
Kontingenter	-58 500
Gave, fradragsberettiget	-299
Bank- og kortgebyr	-2 979
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 135 724**

NOTE 12

FINANSINNTEKTER	
Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 375
Renter av sparekonto i OBOS-banken	133 098
SUM FINANSINNTEKTER	**136 473**

NOTE 13

FINANSKOSTNADER	
Pantegjeldsrenter	-2 713 480
Renter på leverandørgjeld	-356
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 713 836**

NOTE 14

BYGNINGER	
Kostpris/bokført verdi	4 563 100
Rehabilitering/tilleggsbebyggelse	76 655 629
SUM BYGNINGER	**81 218 729**

Styret har vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasje		
Tilgang 2011	17 000	
Avskrives ikke	0	
		17 000
Ladestasjon		
Tilgang 2023/2024	53 750	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-26 875	
		26 875
Ladestasjon		
Tilgang 2019	25 648	
Avskrevet tidligere	-25 647	
Avskrevet i år	-1	
		0
Styretavle		
Tilgang 2018	21 400	
Avskrevdet tidligere	-21 399	
Avskrevet i år	-1	
		0
Sykkelstativ		
Tilgang 2024	109 106	
Avskrevet tidligere	0	
Avskrevet i år	-21 821	
		87 285
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**131 160**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-48 698**

NOTE 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Felleskostnader som faktureres i 2026	22 326
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**22 326**

NOTE 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Svenska Handelsbanken AB NUF		
Flytende rente		
Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,20 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-72 368 022	
Nedbetalt tidligere	22 547 731	
Nedbetalt i år	1 936 476	
		-47 883 815
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 883 815**

NOTE 18
BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd	-517 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-517 000**

NOTE 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum parkeringsplasser	-4 400
Andre innskudd	-6 000
Avsetning bomiljøtiltak	-331 008
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-341 408**

NOTE 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Annen kortsiktig gjeld, negative kundefordringer	-7 411
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-7 411**

NOTE 21
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	517 000
Pantelån	47 883 815
TOTALT	**48 400 815**

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

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

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2026

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.03.26 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.03.26
Selskapsnummer: 90 **Selskapsnavn:** STAVANGERGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Alex Ytterdahl og Nina Glebovna Gontcharova Simonsen er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Thomas Gabler

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrii Grechukh

☐ Geir Berg

☐ Nina Simonsen

Valgkomité (kun 1 skal velges)

☐ Jørn Ilje

Sak 7 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Lisbeth Solberg

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Mari Asland

Sak 8 Utrede mulighet for å lagre vann i felleareal som en del av felles beredeskap for eiere

Styret får mandat til å undersøke hvilke muligheter det er til å opprette beredeskapslager i fellesareal.

☐ For

☐ Mot

OBOS
Eiendomsforvaltning

Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september 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 protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

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

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alex Ytterdahl 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

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912** – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 22.09.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 25.09.25
Selskapsnummer: 90 **Selskapsnavn:** STAVANGERGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitne

Alex Ytterdahl velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2026 for STAVANGERGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950167688
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 23. mars kl. 09:00 til 26. mars kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 70.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Alex Ytterdahl og Nina Glebovna Gontcharova Simonsen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **40**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **25**
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: **36**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **34**
Antall stemmer mot vedtaket: **7**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Valg av tillitsvalgte

Følgende kandidater er innstilt av valgkomiteen:

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Thomas Gabler (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Thomas Gabler

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Berg (27 stemmer)
Andrii Grechukh (27 stemmer)
Nina Simonsen (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Berg
Andrii Grechukh
Nina Simonsen

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørn Ilje (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Ilje

7. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbeth Solberg (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Solberg

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Asland (29 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Asland

8. Utrede mulighet for å lagre vann i felleareal som en del av felles beredeskap for eiere

Fremmet av: Hege Sofie Haugen

Norske myndigheter anbefaler at flest mulig er forberedt på å klare seg selv i én uke ved en krise. Det er fordi kommuner og nødetater i større kriser må prioritere dem som ikke klarer seg uten hjelp. DSB anbefaler blant annet at man lagrer 20 liter drikkevann per person for å dekke minimumsbehovet for en uke, hvis noe skulle skje med vannet i springen.

I borettslaget vårt er mange av leilighetene små, med små boder. Det kan derfor være utfordrende for flere av oss å lagre vanndunker i egen leilighet eller bod. Jeg ønsker derfor at styret utreder muligheten for lagring av vann i fellesarealer i borettslaget.

DSB har laget en egen brosjyre om «Egenberedskap i borettslag og sameier» som styret kan se hen til: https://www.dsb.no/siteassets/rapporter-og-publikasjoner/veileder/egenberedskap_borettslag.pdf

Styrets innstilling
Styret innstiller på å undersøke hvilke muligheter det er til å opprette beredskapslager i fellesarealene.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret får mandat til å undersøke hvilke muligheter det er til å opprette beredeskapslager i fellesareal.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **10**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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	Ansvarshavende
Oslo Bolig og Sparelag Hammersborg torg 1 OSLO-1.	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 opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[illegible] *11 50 30

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Bruksendring fra kafe til dagsenter
for handicappede.
Innvendige forandringsarbeider.

Arbeidssted	Matr.nr.	Gnr.
Stavangergaten 46		73/5

Byggherre

Oslo kommune
v/Boligsjefens kontor
Akersgaten 55

OSLO 1

Ansvarshavende

Snekkerm. Erik Aasen
Krokliveien 23

OSLO 5

KR/TA
Dato
15.september 1976.

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
K.Regbo

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

Nr. C 16 ANDVORD

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 16.03.2016

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

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

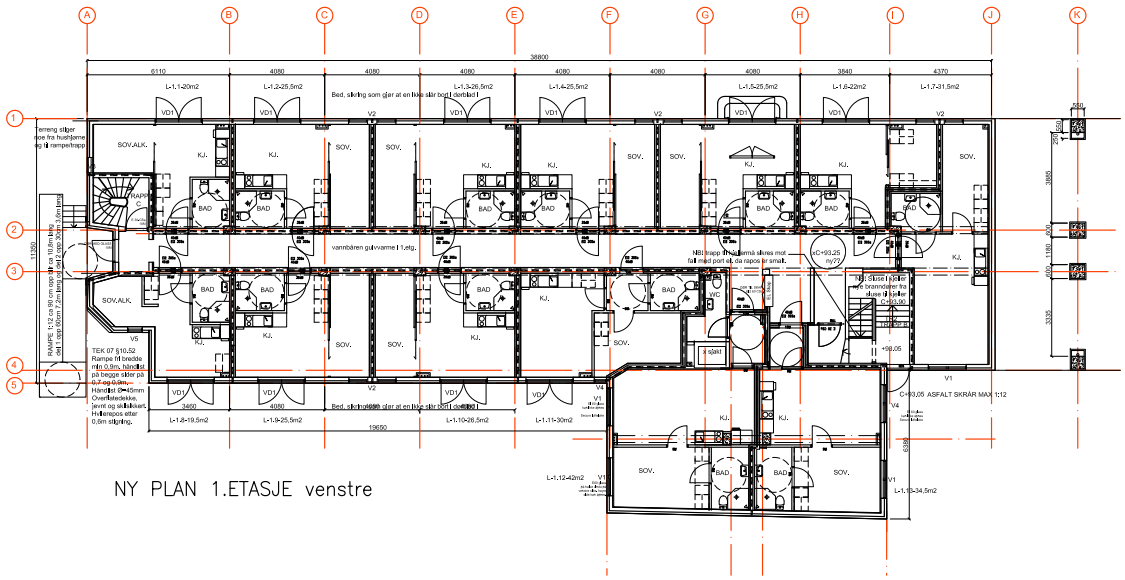
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/ for mer informasjon.

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
Tett by

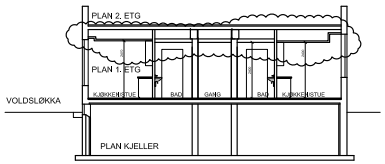
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.03.2016 av:

Espen Hofsvang - Saksbehandler
Per-Arne Horne - enhetsleder

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

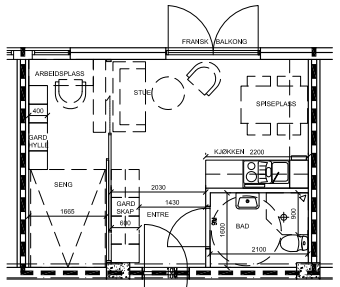


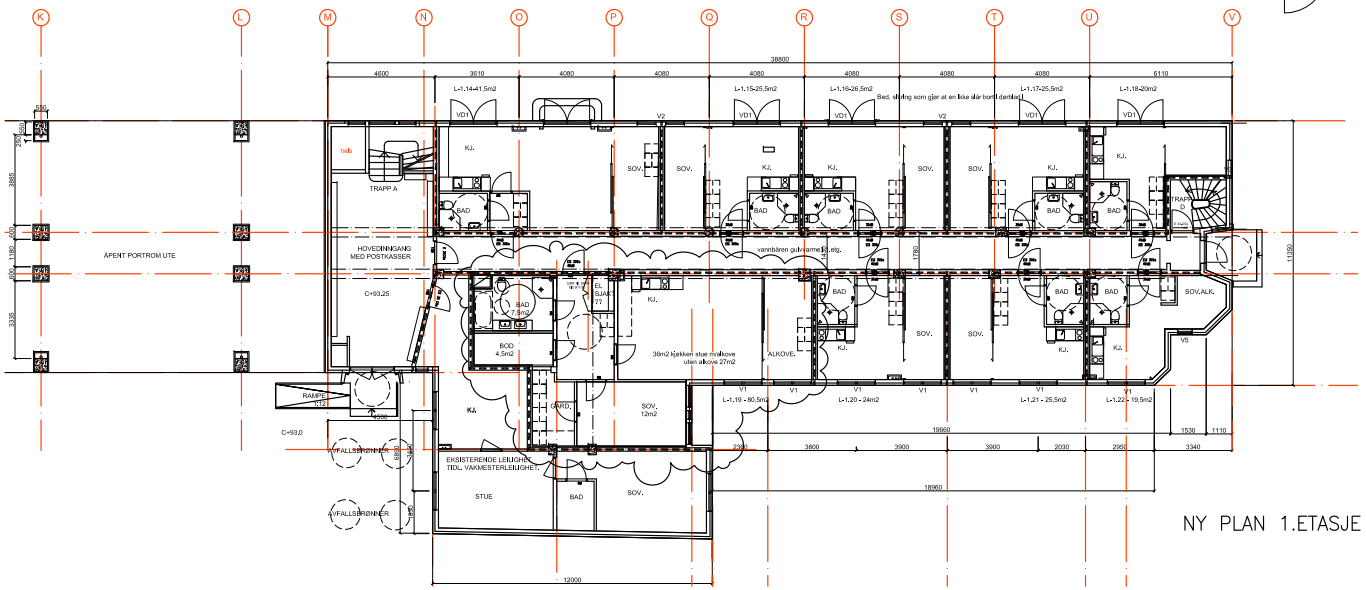
NY PLAN 1.ETASJE venstre



GENERELLT SNITT

GENERELL PLAN AV NY LEILIGHET
L-1.3-26,5m2 målestokk 1:100

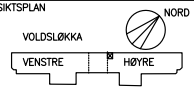




NY PLAN 1.ETASJE høyre

TILTAKSHAVER
STAVANGERGATA BRL
V/OBOS

OVERSIKTSPLAN



23.10.15	SK	Som bygget tegning	D
12.05.14	SK	Justert inngang B og C, rampe revidert L–1.12 og L–1.13	C
23.10.12	SK	Eks. rør og sjakter påført	B
12.03.12	SK	TILBUD	A
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR.	GNR./BNR.
0907	222/183

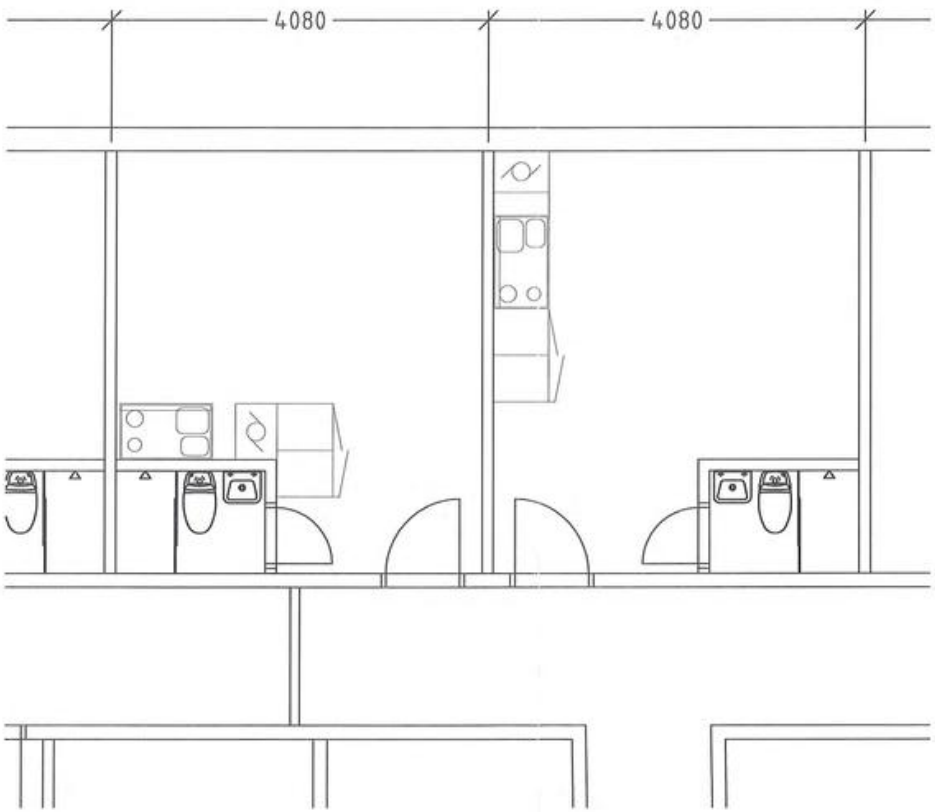
PROSJEKT
STAVANGERGATA 46

TEKST
NY PLAN 1.ETASJE

DATO	MÅLESTOKK	SIGN	KONT. SIGN
15.06.2011	1:200	UR	SAK

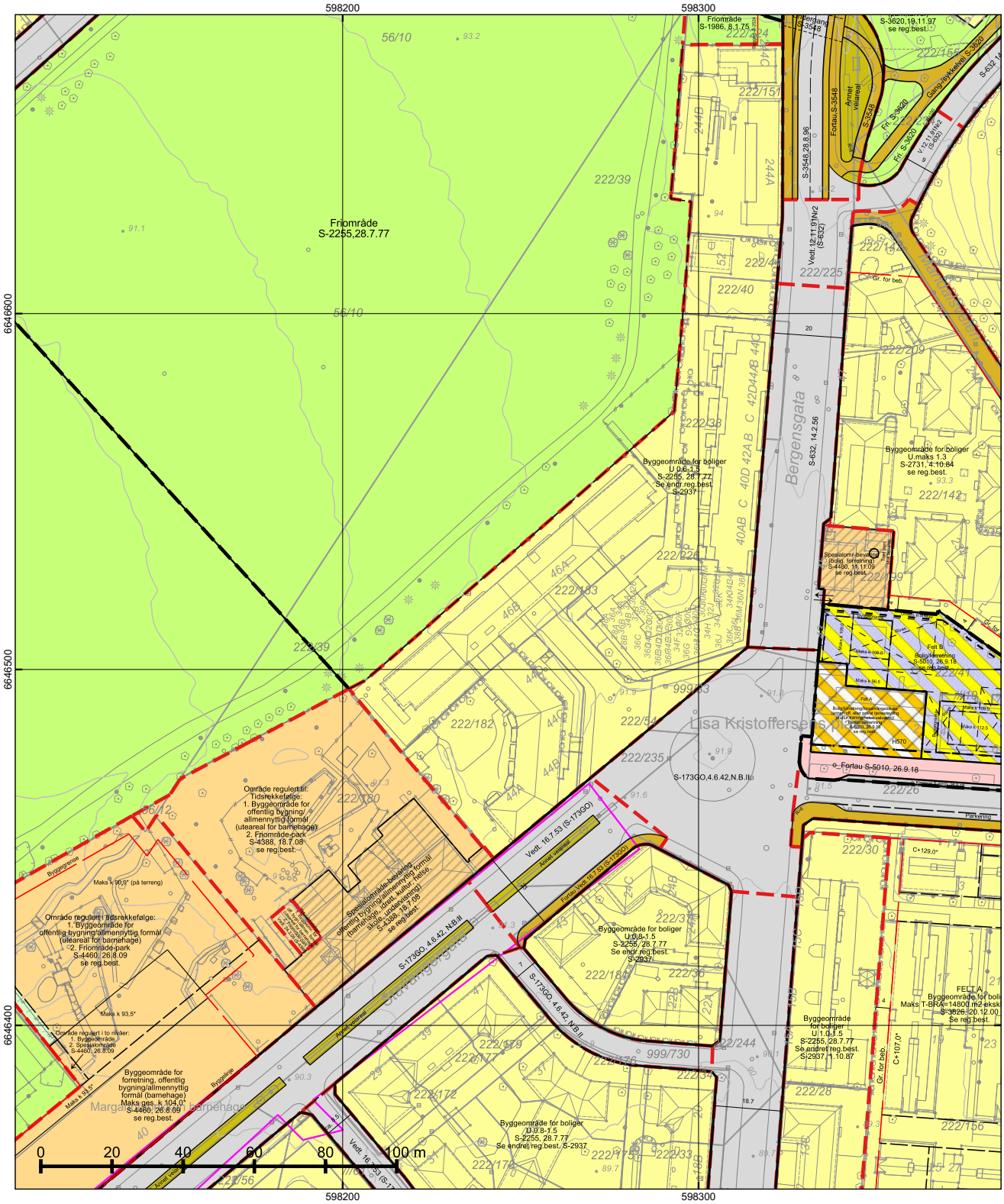
TEGNINGSNR.	INDEX
A–2.01	D

ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770



Vedlegg E1

Siv ing Netteberg AS Rådgivende ingeniør i VVS- og klimateknikk			Ole Deviks vei 4 Pb. 78 Bryn 0611 OSLO		Telefon: 23 24 54 80 Telefaks: 23 24 54 89 Mail: post@netteberg.no
Dato 30.04.13	Konstr./Tegnet JEN/ALE	Godkjent	Målestokk 1:50	Rev.dato	Tegningsstatus Foreløpig
Stavangergata Borettslag Installasjon av bad Alternative nye løsninger					Filnavn O:\Prosjekter\254-Stavangergata borettslag\10 Tegninger\ARK\Plan 3-6.dwg Tegningsnummer V90–01 Rev. –



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

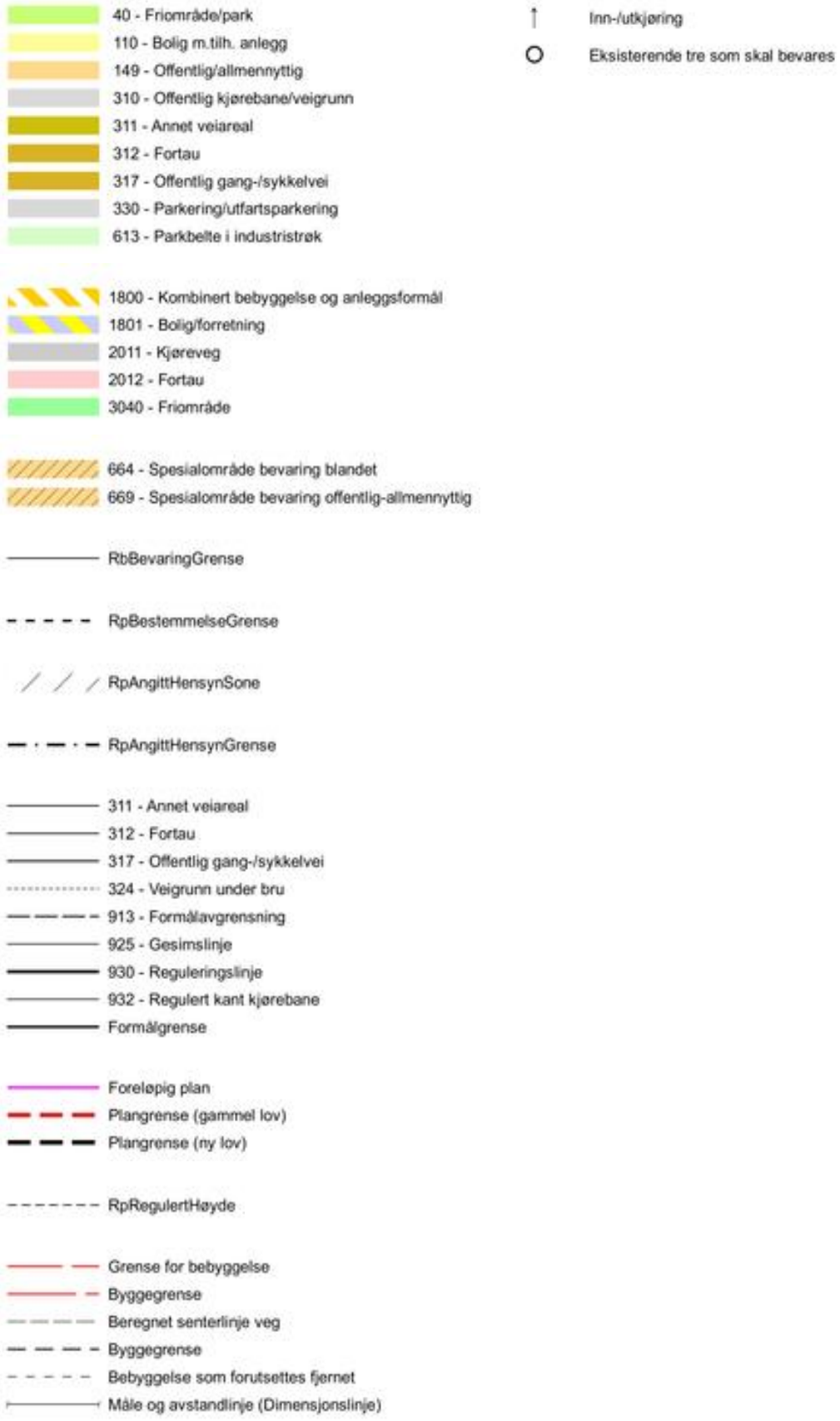
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

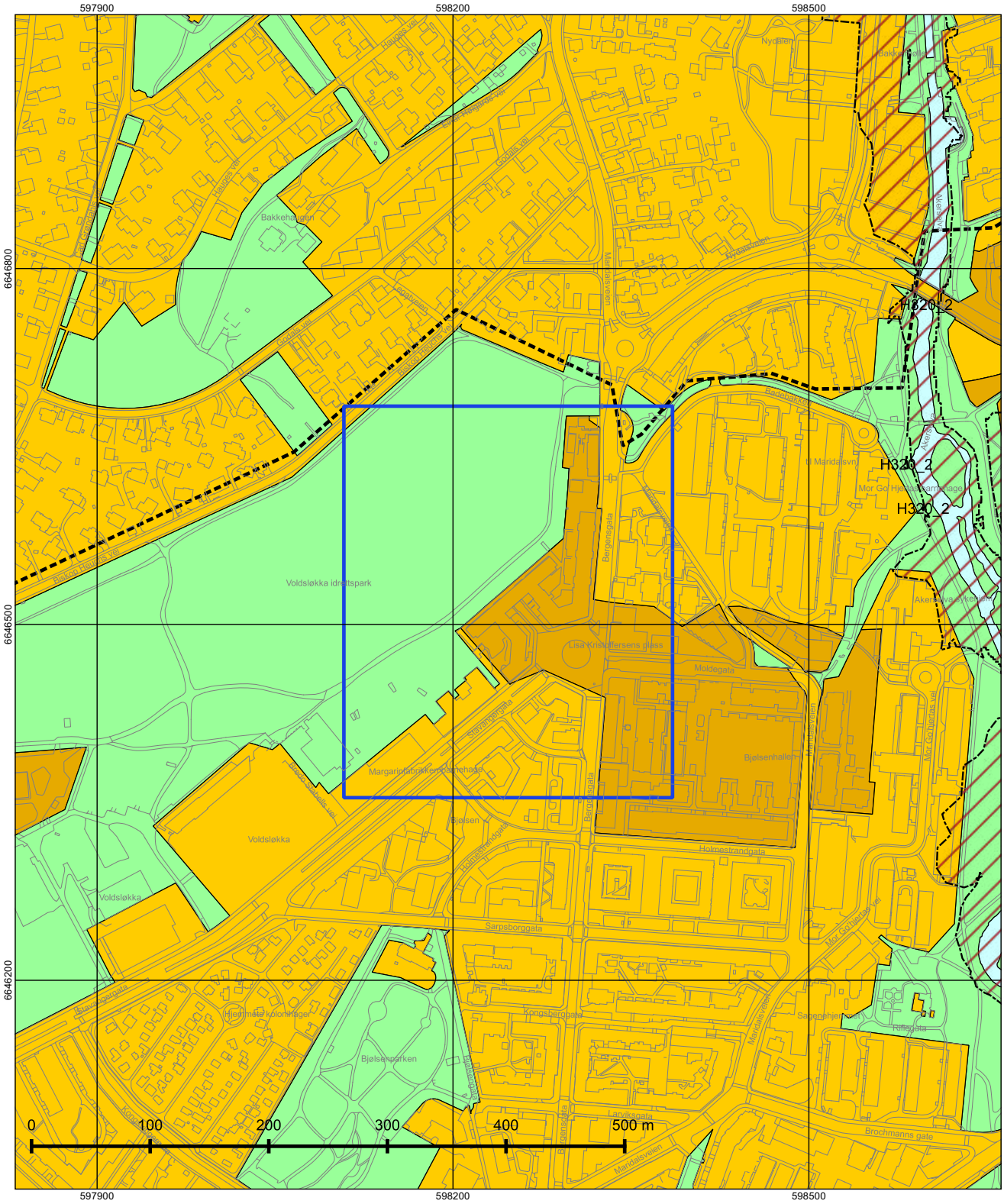
PlottID/Best.nr: 156800/ 86531433
Adresse: Stavangergata 46
Gnr/Bnr: 222/183
Deres ref.:
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 27.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 156800/86531433
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid. Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Emilie Sofie Dreyer
STAVANGERGATA 46B

Dato: 27.04.2026

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86531433
9159839

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20260427 for STAVANGERGATA 46B.

GNR. 222 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1946.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

2239 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling tilsyn og geodata
Seksjon matrikkel

Kristin Tveit
Seksjonsleder

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA


598200
598250
598300
6646550
6646500
222/39
222/182
222/183
222/226
222/54
222/235
999/33
46A
46B
44D
44C
44B
40AB C
40D 42AB
Lisa Kristoff
Plan- og bygningsetaten
Produsert: 27.04.2026 Målestokk 1: 500

Elektronisk innsendt	
Tinglyst - Statens kartverk	
Dokumentnr:	2026/461079/200
Registreringstidspunkt:	28.04.2026 09:53

Innsenderopplysninger:

F.nr/org.nr:	917427925
Navn:	BVB EIENDOMSMEGLING AS
Adresse:	Sognsveien 70B
Postadresse:	0855 OSLO
Innsenders referanse:	232601061

PANTEDOKUMENT

2026/461079-1/200

Pantsetter

Navn	F.nr./org.nr.
ØVRUM OLE-KRISTIAN NYGÅRD	260193[redacted]
RØED MINA	020494[redacted]

Pantekravets størrelse

Beløp	Valuta	Tilleggsansvar
4 800 000	NOK	

Panthaver

Navn	F.nr./org.nr.
BVB EIENDOMSMEGLING AS	917 427 925

Panteobjekt

Registerenhet	Type rettighet
STAVANGERGATA BORETTSLAG, org.nr. 950 167 688 andelsnr. 235	Eiendomsrett

Bestemmelser som ikke er gjenstand for tinglysing

Pantedokumentet tjener som sikkerhet for partenes rettigheter og forpliktelser etter inngått avtale, samt som sikkerhet for eiendomsmeglerens vederlag og utlegg iht. oppdragsavtalen. Pantsettelsen omfatter all nåværende og fremtidig bebyggelse med tilbehør og rettigheter, jf. panteloven § 2-2, 2-3 og 2-4.

Pantsetter plikter å holde pantet tilstrekkelig forsikret jf. panteloven § 1-7 (4). Ubetalt forsikringspremie kan panthaver dekke for pantsetters regning. Erstatning som følge av hel/delvis skade på eiendommen, kan panthaver, med de begrensinger som følger av lov/avtale, kreve at i sin helhet benyttes til innfrielse av gjelden.

Panthaver kan kreve innfrielse straks det inntrer forhold som nevnt i panteloven § 1-9. Dersom gjelden ikke betales ved forfall kan panthaver kreve hel/delvis dekning eller innfrielse uten søksmål, jf. tvangsfullbyrdelsesloven § 7-2 (a).

Erklæring om sivilstand

Erklæring for	F.nr.	Krever samtykke [1]	Ektefelle/ registrert partner	F.nr.
RØED MINA	020494[redacted]	Nei		
ØVRUM OLE-KRISTIAN NYGÅRD	260193[redacted]	Nei		

REGISTERENHETEN KAN IKKE DISPONERES OVER UTEN SAMTYKKE FRA RETTIGHETSHAVER

2026/461079-2/200

Erklæring om at eiendommen ikke kan overskjøtes, utleies, beheftes eller på noen annen måte rettslig disponeres over uten etter skriftlig samtykke fra rettighetshaveren.

Rettighetshaver

Navn	F.nr./org.nr.
BVB EIENDOMSMEGLING AS	917 427 925

Hefter i

Registerenhet	Type rettighet
STAVANGERGATA BORETTSLAG, org.nr. 950 167 688 andelsnr. 235	Eiendomsrett

Elektroniske signaturer

Identifikasjonsnummer	Navn	Tidspunkt for signering
260193[redacted]	ØVRUM OLE-KRISTIAN NYGÅRD	2026-04-27 21:03:21
020494[redacted]	RØED MINA	2026-04-27 14:01:43
917 427 925	BVB EIENDOMSMEGLING AS	2026-04-28 09:53:02

[1] Krever samtykke etter tinglysingsloven § 13 femte ledd, jf. ekteskapsloven § 32.

Stavangergata 46B

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 409 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	413 elever, 20 klasser	8 min 🚶 0.6 km
Fernanda Nissen skole (1-7 kl....	532 elever, 25 klasser	12 min 🚶 1 km
Den Tysk-Norske skolen i Oslo ...	281 elever, 17 klasser	13 min 🚶 1.1 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	570 elever, 36 klasser	6 min 🚶 0.6 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	227 elever, 16 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

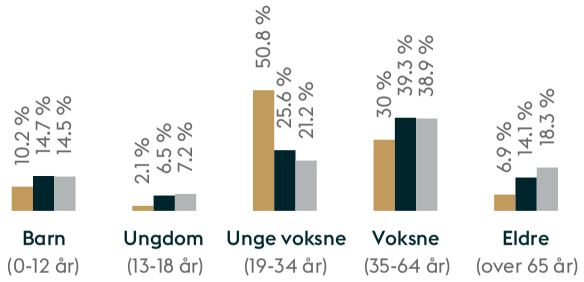
Offentlig transport

Bjølsen	Linje 37, 54	3 min 🚶 0.2 km
Nydalen	Linje 4, 5	11 min 🚶 0.8 km
Grefsenveien	Linje 11, 12, 18	13 min 🚶 1 km
Nydalen stasjon	Linje RE30, R31	21 min 🚶 1.7 km
Oslo S	Totalt 24 ulike linjer	11 min 🚗 4.3 km

Barnehager

Margarinfabrikken bhg Gamlebyg...	182 barn	3 min 🚶 0.2 km
Montesorribhg. Solsikken Maris...	12 barn	4 min 🚶 0.3 km
Bjølsen barnehage (1-5 år)	41 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	8 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



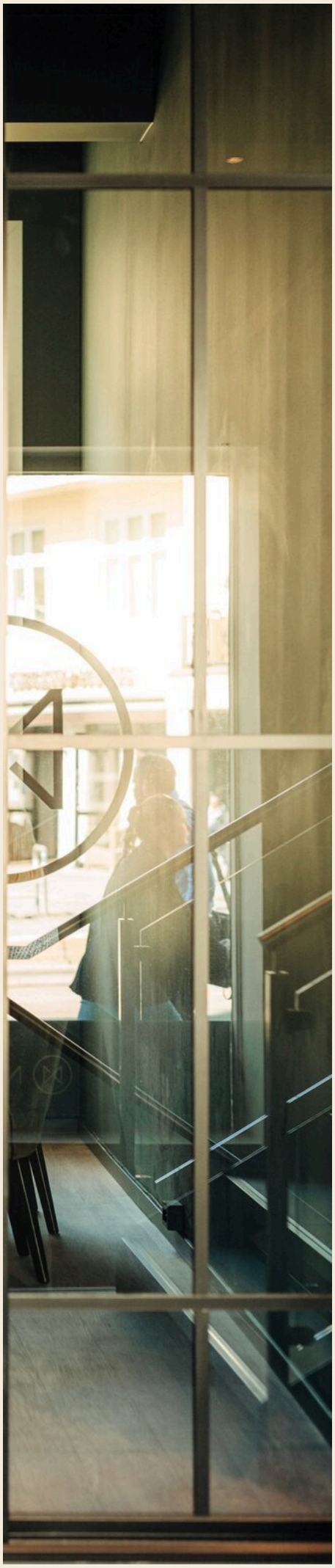
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Velkommen til

Nordvik Ullevål

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 Sogn, Nordberg, Korsvoll, Kringsjå, Tåsen, Blindern, Vinderen, Slemdal, Gaustad, Ullevål, Berg, Tåsen, Ullevål Hageby godt. Og ikke nok med det, også Norefjell, Hemsedal, Flå og Nesfjellet. Vi vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem eller hytte. 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.



Sognsveien 70B, 0855 Oslo
ullevaal@nordvikbolig.no
23 00 65 60

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: 23-0106/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stavangergata 46B 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 183 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)

Denne boligen er presentert av:





Frode Bergheim Koppergård
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Ullevål
f.koppergard@nordvikbolig.no
994 88 822

Bettina Løvås Fredriksen
Eiendomsmeglerfullmektig
Nordvik Ullevål
b.fredriksen@nordvikbolig.no
412 51 669

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: