

Stockfleths gate 58A



Velkommen til

Stockfleths gate 58A



Salgsoppgaven produsert 6. juni 2025

Sagene

Klassisk og gj.gående 3-roms v/River'n | Originale tregulv og god takhøyde| Fin planløsning | Lekkert kjøkken og bad

Prisantydning	6 390 000,-
Omkostninger	161 100,-
Totalpris	6 551 100,-
Fellesutgifter pr. mnd	3 309,-
BRA-i	64 kvm
Totalt BRA	74 kvm
Soverom	2
Etasje	2

Boligtype	Selveierleilighet
Eieform	Eierseksjon
Byggeår	1915

Megler	Ingrid Elgaaen
Telefon	416 13 453
E-post	i.elgaaen@nordvikbolig.no
Megler 2	Joachim Lindhjem
Telefon	941 58 144
E-post	j.lindhjem@nordvikbolig.no







Velkommen!

- Ingrid Elgaaen v/Nordvik ønsker velkommen til Stockfleths gate 58A. Gjennomgående og klassisk 3-roms beliggende sentralt på populære Sagene. Planløsningen er optimal med to gode soverom beliggende adskilt på hver sin side av leiligheten, stor sosial sone og gode lagringsmuligheter. Leiligheten ligger i hjertet av Sagene med kort vei til off.kom, universiteter, parker, koselige kaféer og restauranter.

- Kort sagt:
- -Originale tregulv
- -Kjøkken og bad fra 2015
- -Fin planløsning
- -Hovedsoverom vender ut mot bakgården
- -God takhøyde og store vindusflater
- -Mulighet for rask overtagelse
- -Grønn og flott bakgård
- -Kjellerbod på 10 kvm
- -Sagene busstopp er rett rundt hjørnet (linje 20, 54, 37 og 34)

- Velkommen til en hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	64 kvm
BRA-e:	10 kvm
Totalt BRA:	74 kvm

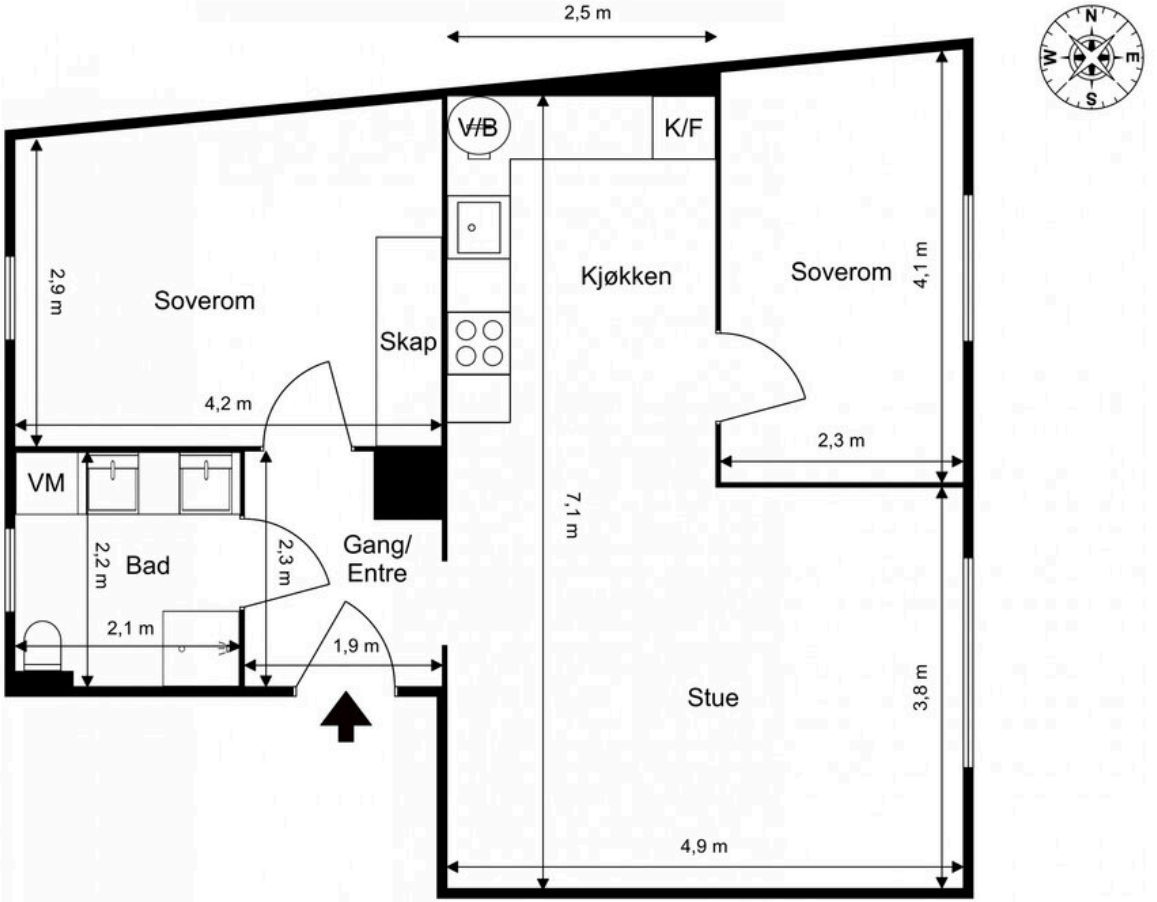
Beskrivelse

2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang/entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Stockfleths gate 58A, 0461 Oslo

2. Etasje



FIDENS

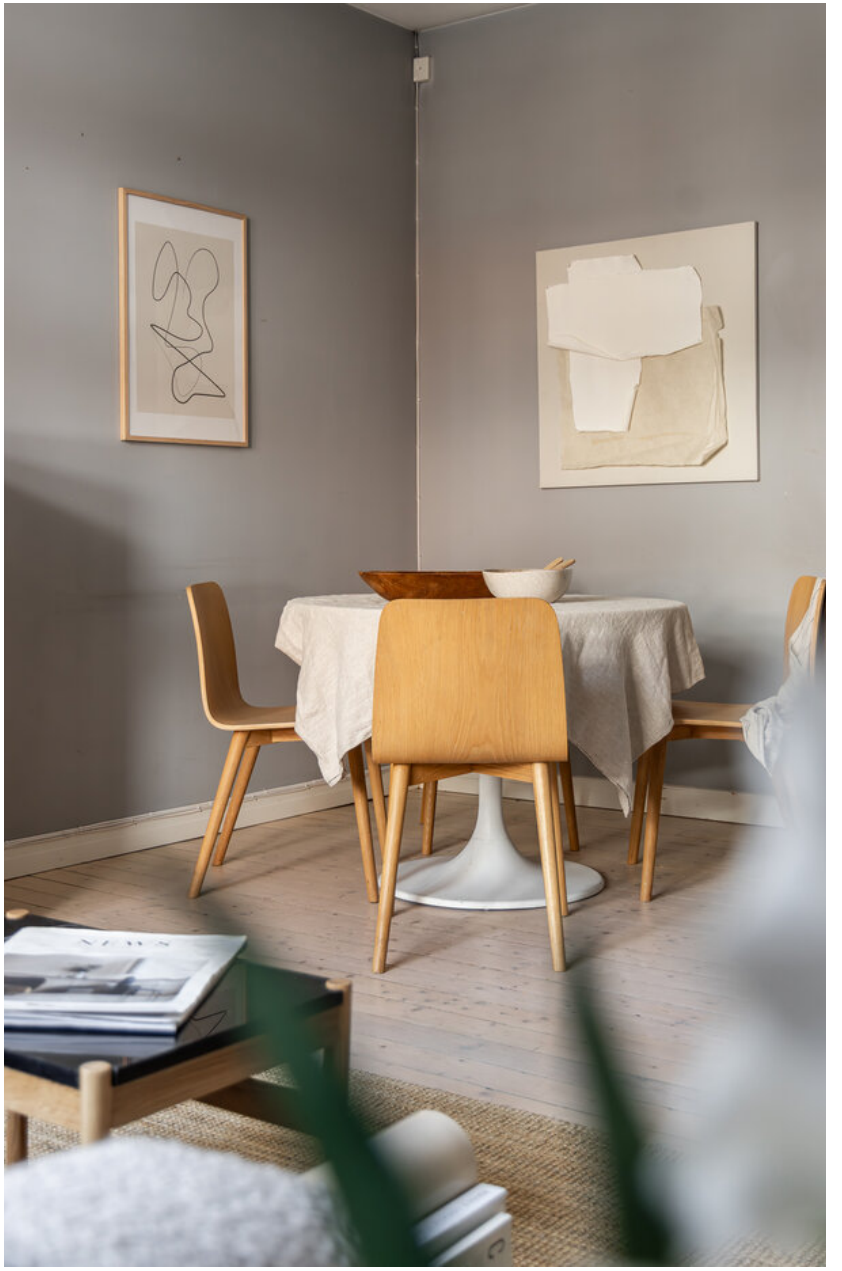
Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.




RAPESEED


















Electrolux
DUALCARE




















Stockfleths gate

Informasjon

Stockfleths gate 58A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0106/25

Boligtype
Selveierleilighet

Adresse og betegnelse
Stockfleths gate 58A, 0461 OSLO
Gnr 221, bnr 230, snr 7 i Oslo kommune

Selger
Allan Leonard Kahan

Kjøpesum og omkostninger
6 390 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
159 750,- (Dokumentavgift)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst pantedokument)
545,- (Tinglyst skjøte)
12 700,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
161 100,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
173 800,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 551 100,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 563 800,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

NB: Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Dokumentavgiften er 2,5% av salgssummen. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Om boligen

Byggeår
1915

Etasje
2

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 64 kvm
BRA-e: 10 kvm
Totalt BRA: 74 kvm

Beskrivelse:
2. etasje:
BRA-i: 64 kvm. Gang/entré, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.
Total BRA: 64 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 10 kvm. Kjellerbod
Total BRA: 10 kvm.

Innhold

Gang/entre, bad, 2 soverom, stue og kjøkken.

Leiligheten disponerer en kjellerbod på 10 kvm.

Standard

Gang/entré - Velkommen hjem!
Leiligheten ligger i byggets 2. etasje og byr på en romslig entré hvor det er god plass til å henge fra seg yttertøy og plassere sko. Vegghengt porttelefon og sikringsskap.

Bad
Lekkert og romslig bad fra 2015 med stort vindu som gir naturlig lys. Badet har downlights i himling, elektrisk gulvvarme, servantskap med glatte fronter og helstøpt servant med to ettgrepsarmatur. Det er videre speil og stikk på vegg. Badet er utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert toalett.

Soverom
Leiligheten byr på to gode soverom beliggende adskilt på hver sin side av leiligheten. Hovedsoverommet vender ut mot bakgården og har god plass til dobbeltseng med tilhørende møblement. Medfølgende stort garderobeskap. Boligens andre soverom er av god størrelse og passer perfekt som hjemmekontor, barnerom eller gjesterom.

Stue
Romslig stue som har god plass til sofagruppe og TV-møblement. Hele leiligheten har et sjarmerende og originalt tregulv samt god takhøyde. Store vindusflater gir rikelig med lys i leiligheten.

Kjøkken:
Åpen og sosial kjøkkenløsning til stue. Moderne og tidløst kjøkken fra 2015. Innredningen er med glatte fronter, laminat benkeplate og nedfelt oppvasskum med ettgreps armatur. Kjøkkenet er velutstyrt med integrert platetopp, oppvaskmaskin, kullfilter, stekeovn og mikroovn.

Parkering

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

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

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

Sammendrag selgers egenerklæring

Vet du om det har blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, skiftet flis på bad og elektrisk varme på gulv.

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

Ja, fikset av elektriker.

Byggemåte

Bygningsdeler med TG2:

Vinduer og dører: karmer er værslitte. Avflassing av maling på innside karmer. Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Innerdør til bad tar i karm/terskel og har behov for justering grunnet dørblad ikke er festet. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Dørhåndtak er løse.
Beskrivelse: alder på vinduer er ukjent grunnet stempel er ikke synlig i vinduskarm. Innerdører fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.
Anbefalte tiltak: vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales. Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra energiøkonomisk synspunkt. Feste dørhåndtak tilstrekkelig anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter. Hull i tregulv mellom stue/kjøkken.
Merknad: Det registreres stedvis knirk.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.
Anbefalte tiltak. for å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak. Utbedring av tregulv anbefales.

Kjøkken
Oppsummering av overflater og innredning
TG2: Oppsprekking i overflate på benkeplate.
TG1: normal slitegrad på resterende innredning.
Beskrivelse: Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Anbefalte tiltak overflater og innredning: utskiftning av benkeplate anbefales.
Oppsummering av avtrekk: kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.
Anbefalte tiltak avtrekk: ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger
TG2: vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader/lekkasjer kan oppstå.
Beskrivelse: vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Stoppekran er plassert luke ved vegghengt wc. Fordelerskap er plassert i bad ved servantskap. Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Anbefalte tiltak: det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Tilstandsgrad 1: 2015-2016: Byttet bunnledninger og soilrør i hele sameiet.
Utbedring av uteareal Større prosjekt som innebar å benytte ny rør-i-rør teknologi på alle soilrør, samt få på plass ny bunnledning. Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt. Det er ikke påvist noen

stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

Varmtvannsbereder:
(I kjøkkenbenken)
TG2: det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.
Anbefalte tiltak: det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Bad
TG2: fallforholdet for lekkasjevann i lekkasjesonen er ikke ivaretatt grunnet det kan ikke påvises synlig oppkant av membran ved dør. Dør er plassert i våtsone for dusjhjørne. Fuktsvellinger på listverk og nedkant av dørblad. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss/sprekker i flisfuger på gulv/vegg. Riss på gulv rundt hovedsluk. Avskalling av overflate på gulvflis. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone samt utett silikonfuge i overgang vegg/gulv/tak.
Beskrivelse: Badet er fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.
Anbefalte tiltak overflater: dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/vegg bør utbedres. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av ventilasjon på bad
TG2: rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.
Anbefalte tiltak ventilasjon: det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

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

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

Adgang til utleie

Boligen kan leies ut i tråd med gjeldende lovverk. Vedtektene inneholder ingen begrensninger av eiers utleieadgang.

Korttidsutleie er tillatt i opptil 90 døgn i året, jf. eierseksjonsloven § 24. Grensen på 90 døgn kan fravikes i vedtektene, men må settes til mellom 60 og 120 døgn. Med korttidsutleie menes utleie i inntil 30 døgn sammenhengende.

Energi og oppvarming

Energimerking

G - rød

Oppvarming

Oppvarming via elektrisitet.

Informasjon om strømforbruk

Selger har leid ut leiligheten og er ikke kjent med strømforbruket.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 3 309,- pr. mnd.
Inkluderer: TV/bredbånd, trappevask, felles byggforsikring, kommunale avgifter og forretningsførsel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 500 292,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 001 166,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Sameiet

Navn og orgnr.

Sameiet Stockflethsgate 58, orgnr. 914164400

Om sameiet

Sameiet Stockflethsgate 58 består av 13 eierseksjoner, fordelt på 9 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner.

Sameiet har inngått avtale med Canal Digital. 309,- pr måned inkluderer både kabel-tv og internett.

Ved iverksetting av fornying av bad/ og kjøkken må dette gjøres i htt. gitte retningslinjer i vedtektene § 6, her finnes også regler for ytterligere oppussingsarbeid i leilighetene.

I nær fremtid vil det bli igangsatt vask, puss, reparasjon og maling og fasade mot Stockflethsgate 58, som et ledd i forebyggende vedlikehold. Malermester Jens Petter Lunde vil stå for arbeidet. Det vil bli benyttet flyttbar stillas. Foruten det vil hoveddører bli reparert, dvs. innfesting slik at de lettere går igjen av seg selv.

Sammendrag fra siste årsmøte i 2024:

Balkongprosjekt:
Det fremkommer i protokollen fra årsmøtet i 2024 at styret gjenopptar balkongprosjektet samt forsøker å finne en entreprenør som kan gjennomføre søknadsprosess i tråd med tidligere vedtak. Eventuelle merkostnader med prosessen betales hver beboer, ikke sameiet som helhet.

Brannteknisk oppgradering av bygården:
Sameiet hadde i 2023 en inspeksjon fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Det

ble gjennomført to inspeksjoner fra OBRE hvor sameiet ble pålagt å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering. I etterkant av dette ble rapport vurdert mot gjeldene forskriftskrav. Det ble naturlig nok avdekket byggetekniske avvik ettersom denne type bygg med datidens byggestandard ikke tilfredsstiller dagens byggekrav og forskrifter. Det er utarbeidet en 5 års plan for å lukke avvikene, men det er også ønskelig å tette disse raskere da det handler om brannsikkerhet og alle beboeres sikkerhet. Norsk brannsikring er foretaket som bistår sameiet med å lukke avvikene. Avvik som er avdekket i brannteknisk tilstandsvurdering tettes i to trinn. Arbeidet blir organisert som et prosjekt og første trinn av utbedring skjer 2024/2025. Andre trinn av utbedringen skjer 2026 med dertil tilhørende kapitalinnkreving.

Ventilasjon
Det har kommet inn et ønske fra beboer om å se på muligheter for å installere mekanisk ventilasjon på badene. Styret sjekker ut mulighetene og kostnadene forbundet med et slikt tiltak, samt ser dette opp mot eventuelle begrensninger fra byantikvaren. Styret må komme tilbake til kostnader da dette ikke vil kunne dekkes over gjeldene budsjett for løpende vedlikehold. Senest neste sameiermøte vil styret kunne redegjøre for saken og hvilke kostnader dette vil innebære.

Større vedlikehold og rehabilitering:
2023-2023
Ny avfukter kjeller
Diverse reparasjoner av utelys
Fjerning av tagging fasade og undergang
Ombytte av samtlige brannslukkere til alle seksjoner

2022-2022
Bytte av alle lysarmaturer til LED armatur/lyskilder
Diverse reparasjon av utelys og dører

2020 - 2020
Bytte av enkelte lysarmaturer
Etterisolasjon rør kjeller

2019 - 2019
Nytt låssystem er installert slik at sameiet nå har full oversikt over hvem som har tilgang til oppgangene. Forebyggende tiltak for innbrudd/innbruddsforsøk.

2018-2018
Maling av samtlige inngangsdører (til seksjonene) og maling av oppganger.
Sjekk av dagens vinduer og muligheten for bytte av disse, samt seksjonseiernes vinduer.

2017-2017
Byttet hovedbryter sikringsskap + opprydding el. Anlegg
Byttet kabel tv leverandør med utskift av utstyr
Større jobb med felles el. Anlegg.

2015-2016
Byttet bunnledninger og soilrør i hele sameiet.
Utbedring av uteareal
Større prosjekt som innebar å benytte ny rør-i -rør teknologi på alle soilrør, samt få på plass ny bunnledning.

Forretningsfører
OBOS Eiendomsforvaltning AS

Styregodkjennelse

Overdragelsen av boligen til ny seksjonseier 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

Sameiet har ikke sikringsordning.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Sameiets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 83647393

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Leiligheten har en etterspurt og sentral beliggenhet i hjertet av Sagene - midt mellom Torshov, Alexander Kiellands plass, Grünerløkka og Nydalen. Bygården er omkranset av tidstypiske gårder fra 20-tallet, og fremstår som en meget hyggelig kvartalsbebyggelse. Her bor du i en trafikkstille og rolig gate med gangavstand til Bjølsen, Nydalen, Torshov og Grünerløkka.

Området er kjent for et rikt utvalg av caféer og spisesteder som Mjøl, Kaffebrenneriet, Sagene Lunsjbar, Nord Bjølsen Bakeri, Mat&Mer, Trikkestallen og Grisen. På Alexander Kiellands plass finnes det flere hyggelige restauranter med uteservering; Los Tacos, Tranen og Gutta fra Calcutta er absolutt verdt et besøk. Coop Extra, Rema1000, døgnåpen Joker og andre matvareforretninger ligger også i umiddelbar nærhet. Det finnes også klesbutikker, hudpleiesalonger, apotek m.m. i området. For de shoppingglade ligger Storo storsenteret med sine 130 butikker kun en liten buss- eller spasertur unna.

Bydelen kan by på flere fantastiske grøntområder som Iladalen, Bjølsenparken, Geitmyra skolehager og -gård, Akerselva Miljøpark, Myraløkka og Voldsløkka. Voldsløkka er et aktivt friområde med kunstgressbane, ballbinge, sandvolleyballbaner og turstier, samt skiløype og skøytebane om vinteren. Veien videre opp til Nordmarka og den vakre Maridalen er heller ikke langt unna. Ved Bjølsenparken ligger også idylliske Hjemmets Kolonihager med koselige Portveien 2. Kort vei til Vøienvolden gård hvor det finnes et hyggelig gårdstun med kafé i helgene.

Av treningstilbud finner du blant annet SATS rett ved leiligheten og ellers i nærområdet finner du Sagene Squash i Mølleparken og Myrens sportssenter på Torshov. Her har man tilgang til treningssenteret, OsloSquash, Klatreverket og Golfsenteret.

Meget god offentlig kommunikasjon med buss nr. 20, 34, 37 og 54 rett i nærheten.

Utdanningsinstitusjoner som Universitetet i Oslo (Blindern), BI i Nydalen, Høyskolen i Oslo, Tannlegehøyskolen, Veterinærhøyskolen, Sykepleierskolen på Lovisenberg og Arkitekthøyskolen er i nærheten.

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ikke ferdigattest, men ekspedisjonsdokument datert 29. juni 1922. Ekspedisjonsdokument er forgjengeren til ferdigattest. Ekspedisjonsdokumentet er ferdig attestert, og dokumenterer at bygget er registrert lovlig oppført. At ekspedisjonsdokument eksisterer, gir ingen garanti for at 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 er avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Det som tidligere var kun toalettrom er omgjort til bad og kjøkkenet er flyttet ut til stuen. Her var det tidligere også et soverom som har blitt gjort til et mindre soverom.

Vei, vann og avløp

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

Regulerings- og arealplaner

Boligen er regulert til byggområde for boliger i henhold til reguleringsplan S-2255. Planen er delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Pågående byggesaker:
Stockfleths gate 51 B - Bruksendring fra butikklokale til spa og treningssenter (tiltak utført)
Saksnummer: 202317151
Siste bevegelse: siste dok. 07.03.2024
Status: rammetillatelse gitt

Kristiansands gate 1 - Bruksendring fra kontor til servering i lokale i 1. etasje
Saksnummer: 202452201
Siste bevegelse: siste dok. 15.05.2025

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

301/221/230/7:
11.10.1924 - Dokumentnr: 993637 - Erklæring/avtale
Bestemmelser om brannvegg/-dør
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

11.11.1924 - Dokumentnr: 993638 - Erklæring/avtale
Bestemmelse om anlegg og vedlikehold av ledninger m.v.
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

29.04.1988 - Dokumentnr: 29029 - Rettighet
Rettighetshaver: Sagene Isenkram- Bjerk U
Løpenr: 1178757
LEIE AV NÆRINGSLOKALE
ÅRLIG AVGIFT NOK 23,100
BEST. OM VARIGHET

KONTRAKTEN KAN IKKE OVREDRAS/UTLEIES UTEN SAMTYKKE FRA HJEMMELSHAVER/UTLEIER
MED FLERE BESTEMMELSER
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

01.10.2008 - Dokumentnr: 794313 - Best. om adkomstrett
Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:101 Snr: 1 -318.

Rettighetshaver: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:101 Snr:318
Overført fra: Knr:0301 Gnr:221 Bnr:230
Gjelder denne registerenheten med flere

10.12.2013 - Dokumentnr: 1074828 - Seksjonering
Opprettet seksjoner:
Snr: 7
Formål: Bolig
Sameiebrøk: 64/712

Legalpant

Kommunen har legalpant som sikkerhet for riktig betaling av kommunale avgifter og eventuell eiendomsskatt. De øvrige seksjonseierne i sameiet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for krav som følger av sameieforholdet, typisk vil dette gjelde felleskostnader.

Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på seksjonen. Legalpant til kommunen har prioritet foran legalpant til sameiet.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Det opplyses om at ingen kan eie mer enn to boligseksjoner i sameiet, jf. eierseksjonsloven § 23. Seksjoner som eies av nærstående eller via firma teller med.

Etter lov om eierseksjoner § 31, er sameierne overfor sameiets kreditorer ansvarlige etter sin sameiebrøk. Ved manglende betaling av fellesutgifter har sameiet legalpanterett i den enkelte eierseksjon 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.

Det gjøres oppmerksom på at leiligheten vil ikke bli ytterligere vasket til overtagelse.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover

Generelle bestemmelser
Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

og minimum 1 kvm.

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

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

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

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

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

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring

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

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

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

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

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

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

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

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

videre forsikring av innbo.

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

Betalingsbetingelser

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

Viktig informasjon om budgivning

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

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

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

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

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

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

Tilbud på finansiering

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

dagen.

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

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

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

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

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 0,75% av salgssum – estimert til kr. 49 500,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke Basis inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 500,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 50 608,-

Samlet skal selger betale kr. 162 048,- 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 27. juni 2025

Ansvarlig megler

Ingrid Elgaaen, Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Tlf. 41613453

Megler

Joachim Lindhjem, Eiendomsmegler MNEF / Partner
Tlf. 94158144

Meglerforetaket

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik

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

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, brebånd 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, og enkelte av meglerkontorene i Nordvik-kjeden eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no).

Vedlegg

Stockfleths gate 58A

Stockfleths gate 58A

Nabolaget Sagene kirke/Sagene ring - vurdert av 223 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Enslige
- Etablerere
- Studenter

Skoler

Bjølsen skole (1-7 kl.)	**7 min**
450 elever, 22 klasser	0.5 km
Sagene skole (1-10 kl.)	**11 min**
517 elever, 27 klasser	1 km
Lilleborg skole (1-7 kl.)	**13 min**
295 elever, 24 klasser	1.1 km
Bentsebrua skole (8-10 kl.)	**9 min**
104 elever, 8 klasser	0.7 km
Voldsløkka skole (8-10 kl.)	**10 min**
510 elever, 35 klasser	0.8 km
Foss videregående skole	**18 min**
600 elever, 20 klasser	1.5 km
Nydalen videregående skole	**23 min**
960 elever	1.9 km

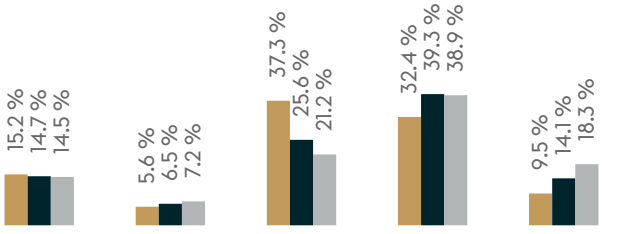
Offentlig transport

Sagene i Kierschows gate	**1 min**
Linje FB1, 20, 37, 54	0.1 km
Torshov i Vogts gate	**12 min**
Linje 11, 12, 18	1 km
Nydalen	**22 min**
Linje 4, 5	1.7 km
Grefsen stasjon	**6 min**
Linje RE30, R31	2.2 km
Oslo S	**10 min**
Totalt 24 ulike linjer	3.6 km

Barnehager

Pontoppidans barnehage (1-5 år...	**2 min**
35 barn	0.1 km
Dronning Louises barnehage (0-...	**2 min**
30 barn	0.1 km
Maridalsveien barnehage (1-5 å...	**4 min**
65 barn	0.3 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Naboskapet

Høflige 65/100

Kvalitet på skolene

Bra 64/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

Vøyenvollen balløkke	4 min
Bjølsenparken basketbane	5 min
SATS Sagene	3 min
Myrens Sportssenter	9 min

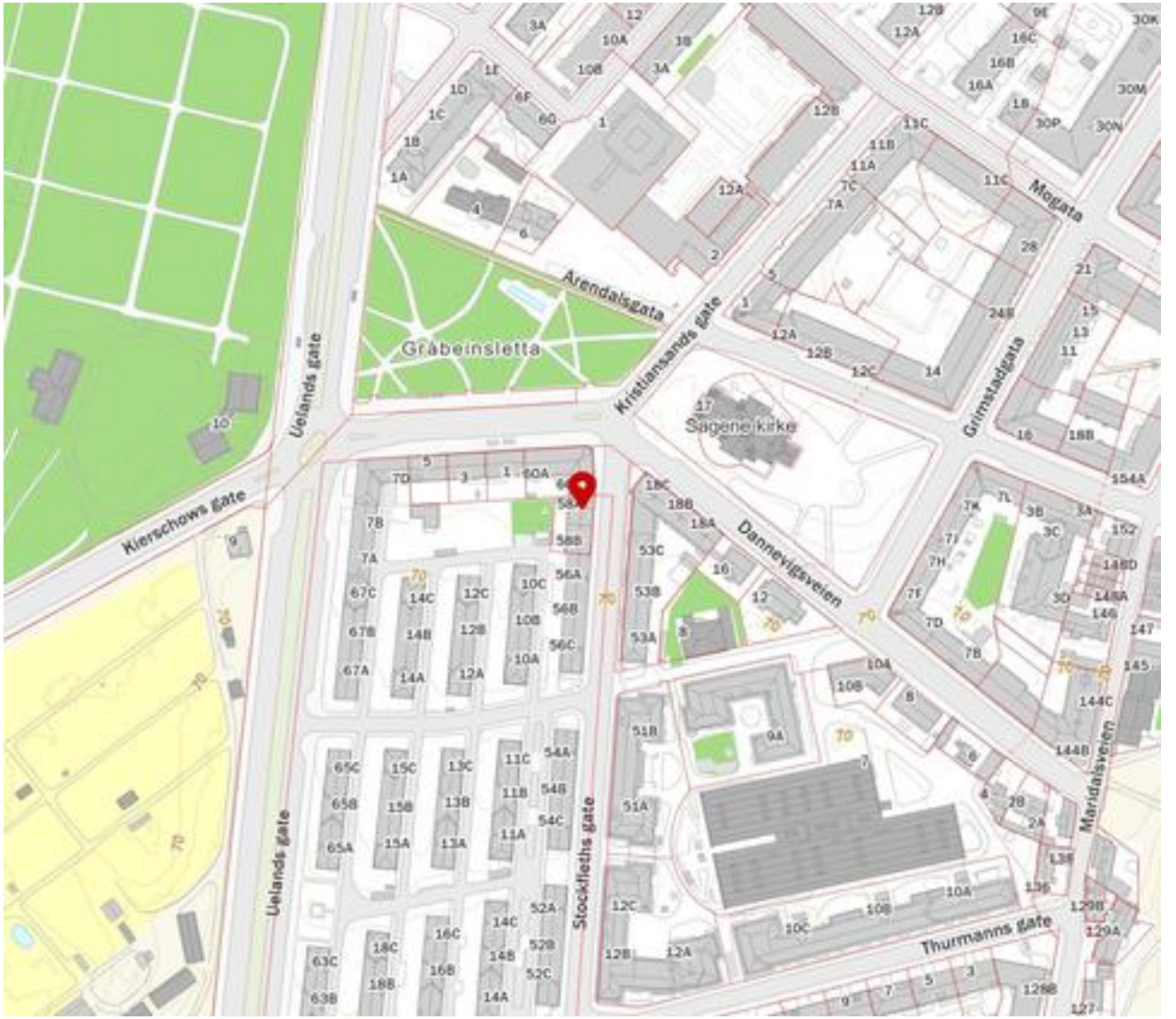
«Fint nabolag for rolige studenter og småbarns familier. Rolig og trygt»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Serveringstilbud
Meget bra 86/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Stockfleths gate 58A
0461 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Selveierleilighet
Byggeår: 1915
BRA: 74 m^2
BRA-i: 64 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	5	8	0	1

Supertakst
GNR: 221 BNR: 230 SNR: 7

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Stockfleths gate 58A
0461 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0

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

TG-1

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

TG-2

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

TG-3

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

TG-IU

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

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningspliikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/31805

Dokumentasjon på håndverkertjenester

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2:
Karmer er værslitte.
Avflassing av maling på innside karmer.
Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Innerdør til bad tar i karm/terskel og har behov for justering grunnet dørblad ikke er festet.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Dørhåndtak er løse.

Beskrivelse:
Alder på vinduer er ukjent grunnet stempel er ikke synlig i vinduskarm.
Innerdører fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Feste dørhåndtak tilstrekkelig anbefales.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Hull i tregulv mellom stue/kjøkken.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres stedvis knirk.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak

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

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Oppsprekking i overflate på benkeplate.

TG1: normal slitegrad på resterende innredning.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2015 og type Epoq etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Tregulv og malt overflate på vegger Glassplate over stekesonen. Stikk på vegg. Malt overflate og downlights i himling Innfelt høytallere i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvasskum med ettgreps armatur. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikroovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av benkeplate anbefales.

Oppsummering av avtrekk

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert luke ved vegghengt wc.
Fordelerskap er plassert i bad ved servantskap
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette.
Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Oppsummering

TG2:
Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.

Anbefalte tiltak

Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).

Våtrom: Bad

Oppsummering av overflater

TG2:
Fallforholdet for lekkasjevann i lekkasjesonen er ikke ivaretatt grunnet det kan ikke påvises synlig oppkant av membran ved dør.
Dør er plassert i våtsone for dusjhjørne. Fuktsvellinger på listverk og nedkant av dørblad.
Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag).
Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg.
Riss på gulv rundt hovedsluk.
Avskalling av overflate på gulvflis.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone samt utett silikonfuge i overgang vegg/gulv/tak.

Beskrivelse:
Badet er fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak overflater

Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.
Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad).
Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Bygningsdeler med TG-IU

Elektrisk

Oppsummering

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Følgende arbeider har blitt utført:
2015: Nytt elektrisk anlegg. Datert 16.11.2015, utført av SørliElektro.
Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

Lovlighet

Dagens bruk av boligen er ikke i samsvar med byggegodkjente tegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.
Kjøkken er flyttet til opprinnelig soverom samt at delevegger er blitt flyttet på.

Det er ikke etablert brannslukkingsutstyr og/eller røykvarsler i boligen iht. forskrift

Røykvarsel er plassert i stue, men mangler i gang/soverom.

Godkjent:
Brannslukkingsapparat er kontrollert i 2023

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
2.6.2025	**5.6.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Allan Leonard Kahan**

Tilstede ved inspeksjon: **Nei**
Representant v/befaring: **Nøkkelbefaring.**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:
Det er ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt sameiets/ borettslagets ansvarsområde. Det gjelder blant annet yttervegger, takkonstruksjon, taktekking, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper, felles kjeller, og felles loft.

Informasjon om boligen

Adresse: **Stockfleths gate 58A, 0461 Oslo**

Kommunenr:	301	Gårdsnr:	221	Bruksnr:	230	Festenr:	
Seksjonsnr:	7	Andelsnr:		Leilighetsnr:	H0201		

Byggeår: **1915** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Selveierleilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leilighet er oppført i én etasje. Grunnmur er oppført i betongstein og gråstein. Veggkonstruksjon er oppført i murkonstruksjon og er utvendig pusset/malt. Taket er et saltak og er tekket med betongstein. Etasjeskille er et betongdekke og trebjelkelag. Trevinduer med koblet glass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Det er iht. eier ikke utført innleide arbeider siste 5 år.	Nei

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
2. etasje	64	64	0	0	0
Kjellerbod	10	0	10	0	0
Totalt m²	**74**	**64**	**10**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
2. etasje	64	64	0	Gang/entre, bad, 2 soverom, stue, kjøkken.	
Totalt m²	**64**	**64**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 10m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,38m.

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Oppmålingen er kontrollert opp mot framlagte tegninger. Sjakter og påforinger innenfor boenheten med installasjoner som betjener boenheten er medtatt i bruksarealet. Kopi av tegning er vedlagt sist i rapporten.

6. Hovedrapport

6.1 Vinduer og dører

Beskrivelse	
Trevinduer med koblet glass. Innerdører har hvit omramning. Entredør har lyd - og brannklassefisering 38dB/B30.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Alder på vinduer er ukjent grunnet stempel er ikke synlig i vinduskarm. Innerdører fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.	
Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Ja
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører **TG-2**

TG2:
Karmer er værslitte.
Avflassing av maling på innside karmer.
Det blir påvist sprekk i vindusglass i stue.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Innerdør til bad tar i karm/terskel og har behov for justering grunnet dørblad ikke er festet.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 30 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.
Dørhåndtak er løse.

Beskrivelse:
Alder på vinduer er ukjent grunnet stempel er ikke synlig i vinduskarm.
Innerdører fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.
Punkterte glass bør skiftes, alternativt vurdere å skifte hele vinduet som kan være gunstig ut fra et energiøkonomisk synspunkt.
Feste dørhåndtak tilstrekkelig anbefales.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Betongdekke

Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG2:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17mm over hele rommet og ca. 5mm over 2 meter.
Hull i tregulv mellom stue/kjøkken.

TG1:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.

Merknad: Det registreres stedvis knirk.
Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.3 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning **TG-2**

TG2: Oppsprekking i overflate på benkeplate.

TG1: normal slitegrad på resterende innredning.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2015 og type Epoq etter opplysninger i fra tidligere salgsprospekt. Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Tregulv og malt overflate på vegger Glassplate over stekesonen. Stikk på vegg. Malt overflate og downlights i himling Innfelt høytallere i himling. Innredning med kullfiltervifte over stekesonen og benkebereder. Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate. Nedfelt oppvasskum med ettgreps armatur. Det er integrert platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og mikroovn.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utskiftning av benkeplate anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Omluftsvifte (kullfilter)

Oppsummering av avtrekk **TG-2**

Kjøkkenventilator med omluftfunksjon/kullfilter i kombinasjon med naturlig ventilering, tilfredsstiller ikke standardens krav til luftutskiftning. TG 2 er satt på grunn av omluftsventilator/kullfilter i kombinasjon med naturlig avtrekk.

Anbefalte tiltak avtrekk

Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra kjøkken (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

6.4 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ja

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk.
Toalettrom og bad er slått sammen til ett rom.
Kjøkken er flyttet til opprinnelig soverom samt at delevegger er blitt flyttet på.

Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei
Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
Soverom: 2,71m
Stue: 2,71m
Bad: 2,55m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Ja

Røykvarsel er plassert i stue, men mangler i gang/soverom.

Godkjent:
Brannslukkingsapparat er kontrollert i 2023

6.5 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
2015-2016: Byttet bunnledninger og soilrør i hele sameiet. Utbedring av uteareal Større prosjekt som innebar å benytte ny rør-i -rør teknologi på alle soilrør, samt få på plass ny bunnledning.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Ukjent
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

TG1:
2015-2016: Byttet bunnledninger og soilrør i hele sameiet. Utbedring av uteareal Større prosjekt som innebar å benytte ny rør-i -rør teknologi på alle soilrør, samt få på plass ny bunnledning.
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.
Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp.

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Vannrør i eksisterende bygg har nådd en alder som tilsier at skader / lekkasjer kan oppstå.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert luke ved vegghengt wc.
Fordelerskap er plassert i bad ved servantskap
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det kan forventes oppgradering av eldre vannledninger i fremtiden, og bad/kjøkken vil bli berørt av dette. Det er ikke kjent om felles rørfornying i regi av sameiet/borettslaget er nært forestående.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i gang/entre.
Kursoversikt på innside skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Følgende arbeider har blitt utført: 2015: Nytt elektrisk anlegg. Datert 16.11.2015, utført av SørliElektro.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Nei
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Ikke besvart
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Ikke besvart

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Følgende arbeider har blitt utført:
2015: Nytt elektrisk anlegg. Datert 16.11.2015, utført av SørliElektro.
Det er iht. eier ikke utført arbeider siden anlegget var nytt, på bakgrunn av det legges det til grunn at komplett dokumentasjon for anlegget er fremlagt.

6.8 Varmtvannsbereder: Kjøkkenbenk

Plassering bereder	
Kjøkkenbenk	

Fundament	
Kjøkkenskap med understøttelse	
Årstall	
Ukjent alder da stempel ikke var synlig.	
Størrelse	
Ukjent størelse da stempel ikke er synlig.	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Nei
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Det er ikke påvist tilfredsstillende EL-tilkobling etter dagens krav.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det anbefales direkte EL-tilkobling etter dagens krav. Det kan være fare for varmgang ved tilkobling med stikkontakt (plugg).	

6.9 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon
Oppsummering av ventilasjon	**TG-1**
Naturlig ventilasjon. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.	

6.10 Våtrom: Bad



Hovedsluk i bad.



Hjelpesluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv og flis på vegger. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Helstøpt servant med 2 ettgreps armatur. Speil og stikk på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, naturlig avtrekk, opplegg for vaskemaskin, rørfordelingsskap og veggmontert wc.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.	
Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Ja
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Ja
Er materialet i dør/vindu uegnet for plassering i våtsone?	Ja
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Ja
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei
Oppsummering av overflater	**TG-2**
TG2: Fallforholdet for lekkasjevann i lekkasjesonen er ikke ivaretatt grunnet det kan ikke påvises synlig oppkant av membran ved dør. Dør er plassert i våtsone for dusjhjørne. Fuktsvellinger på listverk og nedkant av dørblad. Det registreres "bom" i gulvflis (mangelfull heft mot underlag). Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv/vegg. Riss på gulv rundt hovedsluk. Avskalling av overflate på gulvflis. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv i dusjsone samt utett silikonfuge i overgang vegg/gulv/tak. Beskrivelse: Badet er fra 2015 iht. tidligere salgsprospekt.	
Anbefalte tiltak overflater	
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet. Misfarget/utett fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Våtrommet fungerer med dagens tilstand i det daglige, men på grunn av påviste forhold bør det brukes med forsiktighet. Skadepotensialet er først og fremst ved eventuell lekkasje. Som en sikkerhet kan det vurderes lekkasjestopper i rommet (endrer ikke tilstandsgrad). Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden/e. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.	

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei

Type sluk	Plast, Rustfritt stål
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-1

Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2015. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

Påbegynnende fuktsvelling i nedkant av skapfronter.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

TG2:
Rommet har kun naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Ideelt sett bør det være mekanisk avtrekk fra bad (et krav for å få TG1), men dette er ofte ikke mulig å etablere i eldre bygg og det må påregnes at avviket ikke kan utbedres.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved entre/gang mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.11 Øvrig: Overflater

Beskrivelse
Mindre riss/boret hull som ikke er tettet igjen på overflater.

Oppsummering av øvrig TG-1

Mindre riss/boret hull som ikke er tettet igjen på overflater.

6.12 Rom under terreng

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.13 Balkong, terrasse, platting

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.14 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.15 Ildsted/Skorstein innvendig i boligen

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.16 Toalettrom

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.17 Trapp

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.18 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

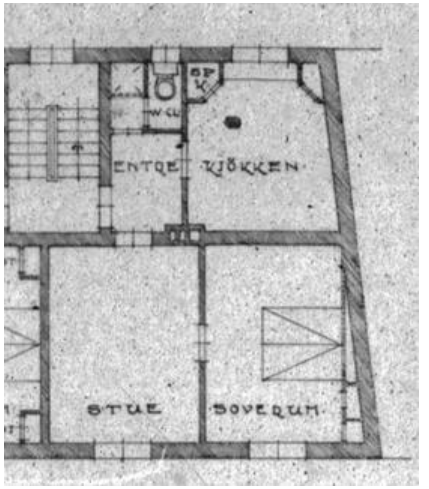
6.19 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke relevant

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

2. etasje



Storebrand

Boligselgerforsikring

Dokument med opplysninger om forsikringsproduktet

Selskap: Storebrand Forsikring AS **Produkt: Boligselgerforsikring**

For fullstendig informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder henvises det til forsikringsbevis og forsikringsvilkår.

Hva omfatter forsikringen?

Selskapet svarer for sikredes (selgers) mangelansvar etter avhendingsloven med de begrensninger som eventuelt er inntatt i kjøpekontrakten og/eller som følger av forsikringsvilkårene.

Hva dekker forsikringen?

- Selgers mangelansvar etter avhendingsloven
- Hjelp og rådgivning i 5 år etter boligen er overdratt
- Beskytte deg fra å stå personlig økonomisk ansvarlig
- Saksomkostninger dersom du skulle tape saken

Hva dekker forsikringen ikke?

- Salg etter bustadoppføringslova
- Krav hvor selger opptrer i næringsvirksomhet
  Forsikringen gjelder ikke salg mellom ektefeller, slekt i opp – eller nedstigende linje, søsken eller personer som har eller har hatt felles husstand, samt personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen
  Ved salg av landbrukseiendom og småbruk er det kun våningshus og/eller kårbolig med evt. Direkte tilhørende garasje og tomt som omfattes av forsikringen
- Ved salg av annen kombinasjonseiendom, svarer Selskapet kun for skader på den delen av eiendommen som er regulert for og benyttet til boligformål
- Eiendom som selges ved tvangssalg eller konkursbo
  Etterfølgende eiere av eiendommen dersom kjøper selger den i løpet av forsikringstiden.
  Salg av eiendom hvis boligkjøper har inngående kjennskap til eiendommen, f.eks. ved salg til leietaker eller mellom personer som bor eller har bodd på eiendommen siste 12 måneder personer som tidligere har bebodd eller bor på eiendommen

Er det noen begrensninger i dekningen?

- Selskapets ansvar er begrenset til eiendommens salgssum, dog oppad begrenset til NOK 15.000.000
  Feil etter arbeider som er utført av Sikrede etter avtale med kjøper, eller for arbeider Sikrede påtar seg å utføre etter avtale med kjøper
  Skade som oppstår eller påføres eiendommen i perioden mellom bud på eiendommen er akseptert av selger og kjøpers overtagelse av eiendommen
- Kjøper må selv dekke tap og kostnader ved mangler opp til et beløp på NOK 10.000

Storebrand Forsikring AS
Professor Kohts vei 9, Postboks 500, N-1327 Lysaker, Telefon 915 08880, storebrand.no

Boligselgerforsikring

Boligselgerforsikring gir deg trygghet som selger. Den sikrer deg juridisk bistand dersom kjøper skulle klage på feil eller mangler ved boligen, og dekker eventuelle rettmessige krav om prisavslag, erstatning eller heving av kjøpet. Forsikringen gjelder i hele ansvarsperioden på 5 år.

- ✓ **Dekker rettmessig erstatningsansvar i etterkant av boligsalg**
- ✓ **Dekker krav over 10.000 kroner, uten egenandel**
- ✓ **Du slipper å håndtere klagesaker**
- ✓ **Ingen kostnad om eiendommen ikke blir solgt**

Hva som dekkes
Boligselgerforsikringen dekker ditt rettmessige ansvar etter avhendingslova, og gir deg juridisk bistand dersom det skulle oppstå problemer etter salget. Forsikringen gjelder fra budaksept ved ordinært boligsalg, og er gyldig i opptil 12 måneder før overtakelse samt i fem år etter overtakelse. Du må lese forsikringsvilkårene nøye før du tegner forsikringen.

Pris og betaling
Prisen på boligselgerforsikringen avhenger av hva eiendommen blir solgt for, prisliste får du av megler. Forsikringstilbudet gjelder i 6 måneder fra egenerklæringen signeres. Betaling for forsikringen skjer ved automatisk trekk fra oppgjøret ditt etter salg. Blir ikke boligen solgt vil du ikke betale noe.

Boligselgerforsikring vil ikke tegnes i følgende tilfeller

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg
- ved salg av helårs- og fritidsbolig må det foreligge en tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jfr. avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ønsker du å kjøpe boligselgerforsikring?

☒ Ja ☐ Nei

Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt B.7 og forsikringsavtaleloven kapittel 4. Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn

Signatur/dato: Allan Kahan

Blokkbokstaver: ALLAN KAHAN

Signatur/dato: 11.04.2025

Blokkbokstaver:

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgerens egen beskrivelse av boligens tilstand.
Her finner du viktig informasjon som du bør kjenne til før du vurderer kjøp av boligen.
Har du spørsmål om egenerklæringen, kan du kontakte megleren som håndterer salget.

Salgsobjekt

Adresse: STOCKFLETHS GATE 58A

Postnummer: Sted:

Gr.nr.: B.nr.: Seksjonsnr.:

Andelsnr. Aksjenr.: Festenr.:

Byggeår:

Selger og kjennskap

Navn på selger:

Er selger hjemmelshaver? [X] Ja [ ] Nei

Hvis Nei, navn på hjemmelshaver:

Er det fullmektig(e) involvert i salget? [ ] Ja [X] Nei

Hvis Ja, navn på fullmektig(e):

Meglerfirma: NORDVIK

Selges eiendommen fra et dødsbo? [ ] Ja [X] Nei

Når ble eiendommen overtatt av nåværende eier(e)? 2017

Har utfyller(e) av skjema brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder? [ ] Ja [X] Nei

Forsikring

Hvilken type boligforsikring er tegnet?

[X] I sameie eller borettslag [ ] Privat forsikring [ ] Annet:

Hvis ikke sameie eller borettslag: hvor er villa- eller husforsikringen tegnet?

Forsikringsselskap: Polisenummer:

Boligtype

Hvilken boligtype selges?

[ ] Andels- og aksjebolig (inkl. enebolig og hytte)
[ ] Hytte/fritidsbolig (frittstående og rekke) med eget gnr/bnr
[X] Selveierleilighet, eierseksjon og fritidsleilighet
[ ] Annet, spesifiser:
[ ] Enebolig, rekkehus og to-/flermannsbolig med eget gnr/bnr og tomt

Boligselgerforsikring (Fylles ut av megler)

Eier har tegnet boligselgerforsikring

[ ] Ja [ ] Nei

Meglers oppdrags nr:

Informasjon til kjøper ved reklamasjon

Om selger har kjøpt boligselgerforsikring vil selger få juridisk hjelp i henhold til vilkår for å håndtere en klage. 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:
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.

Utført arbeid

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

☐ Nei ☒ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

SKIFTET FLIS PÅ BAD. OG ELEKTRISK VARME PÅ GULV.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja det er gjort endringer men det foreligger ikke samsvarserklæring
☐ Ja det er gjort endringer og ja det foreligger samsvarserklæring

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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 ☐ Ja

Var tiltaket søknadspliktig?

☐ Nei ☐ Ja

Har arbeidet blitt godkjent?

☐ Nei ☐ Ja

Hvem har utført arbeidet?

☐ Ja, kun av faglært
☐ Ja, både faglært og ufaglært/egeninnsats
☐ Ja, både faglært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei
☐ Ja, kun av fagl ært
☐ Ja, både fagl ært og ufagl ært/egeninnsats
☐ Ja, både fagl ært/egeninnsats

Beskriv arbeidet inkl firmanavn, når det er utført og hva som er gjort av egen innsats

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

FIKSET AV ELEKTRIKER FIRMA.

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

☒ Nei
☐ Ja, men alle rommene er ikke godkjent til varig opphold
☐ Ja, og alle rommene er godkjente rom til varig opphold
☐ Ja, og den er godkjent som egen boenhet hos bygningsmyndighetene

Eventuell kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☒ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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 ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

31.1. Har kommunen gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Eventuell kommentar:

Tilleggskommentarer

Er det behov for plass til flere kommentarer, kan kommentarene skrives på eget ark

Sted og dato: 0510, 1. 04. 2025

Signatur	Signatur
Blokkbokstaver ALLAN KAHAN	Blokkbokstaver

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Ingrid Elgaaen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: i.elgaaen@nordvikbolig.no

8537554 7458/7 21.05.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 20.05.2025.

Boligselskap: 7458, Sameiet Stockflethsgate 58
Organisasjonsnr: 914.164.400
Eier: Allan Leonard Kahan
Leieobjekt: 7
Seksjonsnummer: 7
Adresse: Stockfleths Gate 58 A, 0461 OSLO
Hjemmeside: Ingen

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:
Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikringsselskap Gjensidige Forsikring - polise nummer 83647393.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Påkostninger/utbedringer: Se årsrapport.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Kun gateparkering
- Styret ønsker kontaktinfo til kjøpere (mobil/e-post) da de sender ut all informasjon til beboere elekstronisk.
- Alle seksjoner har disposisjon til kjellerbod og loftsbod.
- Sameiet har inngått avtale med Canal Digital. kr.309 pr måned inkluderer både kabel-tv og internett.
- Ved iverksetting av fornying av bad/ og kjøkken må dette gjøres i htt. gitte retningslinjer i vedtektene § 6, her finnes også regler for ytterligere oppussingsarbeid i leilighetene.
- Ingen lån registrert for selskap.

Økonomiske opplysninger om leiligheten:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 3.309,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.783,-
Trappevask	187,-
TV/Bredbånd	339,-

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. sameiets legalpant.

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
Fås på lignings-kontoret	1.307,-	0,-	24.242,-	0,-

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver SMB AVD tlf.22 86 55 00 ev. pr. e-post: smb@obos.no. For øvrige spørsmål, ta kontakt med Avdeling Eierskifte på tlf: 22 86 56 00, eller pr. e-post: oef@obos.no.

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 de 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:
Søknad om godkjenning av ny sameier sendes til styret v/Rune Andersen Rugveien 31, 679 OSLO, e-post: andersen1161@gmail.com. Meldingen må inneholde kjøpers navn, nåværende adresse, fødsels-og personnummer, overtakelsesdato samt selgers nye adresse. Vi ber også om å få oppgitt kjøpers e-postadresse og mobilnummer. Er det flere kjøpere må vi få tilsvarende informasjon pr. kjøper.
Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent.

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

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 er kr 6.570,- inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. OBOS Eiendomsforvaltning AS forutsetter at informasjon om våre gebyrer videreformidles til kjøper og selger. 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.

Hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

Bolig. nr:	Selskapsnr:	Boligselskapets navn:
Ny eier:	Fødselsdato:	Leilighetens adresse:
Medeier:	Fødselsdato:	

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.
Ovennevnte person(er) har kjøpt leilighet i boligselskapet. Vi har sendt separat salgsmelding til OBOS Eiendomsforvaltning AS, Avd. Eierskifte, som registrerer eierskiftet i boligselskapets eierliste.

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2025

OBOS

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

Sist oppdatert 4.12.24

VEDTEKTER

for

SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

§ 1 EIENDOMMEN - FORMÅL

Eierseksjonssameiet (heretter kalt sameiet) har forretningskontor i Oslo. Sameiets navn er SameietStockflethsgate58.

Sameiet har til formål å ivareta sameiernes fellesinteresser og administrasjonen av eiendommen gnr. 221 bnr. 230 i Oslo kommune, med fellesanlegg av enhver art.

§ 2 ORGANISERING AV SAMEIET

I henhold til oppdelingsbegjæring tinglyst 10. desember 2013 består sameiet av 13 eierseksjoner, fordelt på 9 boligseksjoner og 4 næringsseksjoner, med beliggenhet på Sagene i Oslo. Til hver seksjon er knyttet enerett til bruk av en bruksenhet.

Sameiebrøkene bygger på bruksenhetenes areal.

§ 3 RETTSLIG RÅDERETT

Den enkelte sameier har full rettslig råderett over sin seksjon. Herunder også rett til salg og pantsettelse. De andre sameierne har likevel panterett (legalpant) i seksjonen for krav mot sameieren for et beløp som svarer til folketrygdens grunnbeløp, jfr eierseksjonsloven §31. Alle overdragelser/salg og utleie av seksjoner skal godkjennes av sameiets styre, som ikke kan nekte uten at det foreligger saklig grunn. Styrets godkjennelse må foreligge før innflytting/overdragelse skjer. Ved overdragelser/salg må den nye eier betale, det til enhver tid, fastsatte eierskiftegebyr til forretningsfører.

§ 4 RETT TIL BRUK

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til.

Bruksenheten og fellesarealene kan bare brukes i samsvar med formålet og må ikke benyttes slik at det er til unødig eller urimelig ulempe for brukerne av de øvrige seksjoner.

Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter eierseksjonsloven § 21 annet ledd.

Samtlige boligseksjoner har til disposisjon kjellerbod og loftsbod.

§ 5 HUSORDENSREGLER

Årsmøtet kan med alminnelig flertall/simpelt flertall fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Beboerne plikter å følge de husordensregler som til enhver tid er fastsatt, og er innforstått med at brudd på disse ansees som brudd på sameiernes forpliktelser overfor sameiet.

§ 6 BYGNINGSMESSIGE ARBEIDER

Ingen har rett til å foreta vesentlige bygningsmessige endringer, inne i leilighetene, uten styrets skriftlige samtykke. Bærevegger må ikke fjernes, helt eller delvis, uten at skriftlig tillatelse foreligger fra styret og Plan- og Bygningsetaten har godkjent arbeidet og de tekniske beregningene.

Proline Norge AS (entreprenør) har renovert soilrørene i sameiet. Hvis sameierne har behov for fornying av bad/og kjøkken må dette gjøres iht gitte retningslinjer fra Proline. Seksjonseiere som planlegger arbeid på bad eller kjøkken som innebærer inngrep på vann og eller avløpsrør skal kontakte styret for godkjenning. Uavhengig om arbeidet gjennomføres av autorisert rørlegger skal det søkes styret om godkjenning. Ved unnlatelse av dette og hvis det skjer skader på vann/avløpsrør, enten på seksjonseiers del av rør og avløp og/eller skader på felles vann og avløp, plikter seksjonseier som har unnlatt å søke om godkjenning å dekke skader som sameiet blir påført som et resultat av dette

Ledning, rør o l nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren.

Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og kontroller. Dette gjelder også for kontroller, ettersyn og vedlikehold av sameiets installasjoner, for eksempel gjennomgående rør etc.

Utskifting av vinduer og dører, endring av utvendige farger etc, skal godkjennes av styret.

Tilbygg/påbygg og andre arbeider som skal meldes til bygningsmyndighetene må godkjennes av styret før byggemelding kan sendes. Hvis det søkes om endringer av ikke uvesentlig betydning for de øvrige sameiere, skal styret forelegge spørsmålet på årsmøtet til avgjørelse.

Det må ikke monteres parabolantenne på sameiets bygninger eller i tilknytning til disse.

Ved oppussing og forandringer innvendig i fellesrom skal arbeidet være godkjent av styret før igangsetting. Dette gjelder også valg av farge i oppgangene.

§ 7 FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter er utgifter ved eiendommen som ikke er knyttet til den enkelte bruksenhet. Ved nyinnkjøp skal utgifter som klart er like fordeles likt mellom seksjonseierne (f.eks. kabeltv., ringeklokke o.l.). De øvrige fellesutgifter fordeles mellom sameierne etter størrelsen på sameiebrøkene.

Der særlige grunner taler for det kan en kostnad fordeles etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Den enkelte sameier betaler akontobeløp, hver måned, fastsatt av årsmøtet eller styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet skal også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen.

De månedlige a conto beløp av fellesutgiftene må innbetales til sameiet v/ forretningsfører innen den 1. i hver måned.

§ 8 VEDLIKEHOLDSFOND

Årsmøtet kan vedta avsetning til fond til dekning av fremtidige vedlikeholdsutgifter, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen. De beløp seksjonseierne skal innbetale til fondet innkreves i den månedlige betaling til dekning av fellesutgiftene.

§ 9 VEDLIKEHOLD - DIVERSE

Den enkelte sameier skal for egen regning vedlikeholde, påkoste og fornye egen bruksenhet, jfr. Eierseksjonsloven § 32. Disse arbeidene må utføres slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne. Innvendige vann- og avløpsledninger omfattes av vedlikeholds- / utskiftingsplikten til og med forgreningspunktet inn til seksjonen. Den enkelte sameier har en særlig vedlikeholdsplikt når det gjelder våtrom og våtromsinstallasjoner. Vedlikeholdet/utskiftingen skal generelt utføres på en fagmessig god og forsvarlig måte slik at lekkasjeskader unngås. Den enkelte sameier har således plikt til fagmessig installasjon og vedlikehold av tilkoblinger til rørnettet for maskiner som benytter vann, samt plikt til å vedlikeholde/utskifte gulv med fuktsperre, sluk og rør frem til sluk.

Når det gjelder elektriske ledninger er sameier ansvarlig for vedlikehold/utskifting til og med seksjonens sikringsskap. Hvis det oppstår en forsikringsskade, fra en av seksjonene, og sameiets forsikring benyttes skal sameier betale forsikringens egenandel og eventuelle andre kostnader som påføres sameiet grunnet bruk av forsikringen.

Oppstår det følgeskader på grunn av mangler i en seksjon er denne sameieren ansvarlig for skadeutbedringer for den/de skader som er oppstått utenfor sin seksjon.

Inngangsdører til leilighetene og vinduer må ikke byttes uten styrets godkjenning, jfr. § 6. Glass kan byttes fritt, uten styrets godkjenning.

Seksjonseier må selv sørge for å ivareta helse, miljø og sikkerhet (HMS.) på egen seksjon. Dette gjelder både egne arbeider og innleide fagfolk etc.

Ytre vedlikehold av eiendommen med bygninger, fellesrom, fellesarealer, anlegg og utstyr, herunder trappeoppganger og inngangsdører til oppgangene er sameiets ansvar.

Alle skal ha ens type navneskilt på ringeklokketablå og postkasse. Bestilling av dørskilt gjøres ved henvendelse til styret.

§ 10 UTSTYR SOM TILHØRER SAMEIET

Elektronisk utstyr (som kabel- og bredbåndsutstyr), som er levert til seksjonene og seksjoneier som en del av sameiets fellesavtaler, plikter å følge leiligheten ved salg. Dersom dette fjernes fra seksjonen ved overdragelse til ny eier, vil kostnadene ved å erstatte slikt utstyr, som er å anse som sameiets, bli belastet tidligere eier.

§ 11 MISLIGHOLD, PÅLEGG OM SALG OG KRAV OM FRAVIKELSE

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen, jf Eierseksjonsloven § 38. Medfører sameieren eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er hans oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter bestemmelsene tvangsfullbyrdelsesloven, jf Eierseksjonsloven § 39.

§ 12 STYRET

Sameiet skal ha et styre som består av en leder og 2 styremedlemmer. Årsmøtet kan også velge 1 varamedlem, hvis det er ønskelig. Styrets leder velges særskilt. Funksjonstiden for styreleder og styremedlemmer er 2 år. Hvis det velges varamedlem er funksjonstiden 1 år. Gjenvalg kan finne sted. Årsmøtet kan fravike valgperioden på 2 år for styremedlemmene (styreleder, styremedlem), når dette finnes hensiktsmessig. Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen underskrives av de fremmøtte styrerepresentanter.

Styret ansetter, sier opp og avsetter forretningsfører og ansatte, gir instrukser for dem, fastsetter lønn og fører tilsyn med at de oppfyller sine forpliktelser.

Styret er beslutningsdyktig når mer enn halvparten av medlemmene er tilstede. Vedtak treffes med alminnelig flertall. Ved stemmelikhet gjør møtelederens stemme utslaget. I fellesanliggende representerer styret sameierne og forplikter dem med underskrift av styrets leder og ett medlem av styret.

Styremøte holdes når det er nødvendig. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet og de saker som skal behandles.

Styret, årsmøtet eller andre som representerer sameiet, kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameiernes bekostning. Også andre enn sameiere skal kunne velges til styremedlemmer. Kun fysiske personer kan være styremedlemmer.

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen, og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i årsmøtet.

Et styremedlem kan ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

I felles anliggender forplikter styreleder og ett styremedlem i fellesskap og tegne sameiets navn. Styret kan gi prokura.

§ 13 ÅRSMØTET

Det ordinære årsmøtet skal avholdes innen utgangen av april måned hvert år. Styret innkaller skriftlig til årsmøte med minst 8 og høyst 20 dagers varsel. Innkallingen skal angi tid og sted for møtet, samt dagsorden, herunder forslag som skal behandles på møtet. Med innkallingen skal også følge styrets årsrapport med revidert regnskap. Hovedinnholdet i eventuelle forslag må være beskrevet i innkallingen til årsmøtet.

Det ordinære årsmøtet skal behandle følgende saker:

1) Behandle årsrapport fra styret.

2) Behandle og godkjenne regnskapet.

3) Behandle andre saker nevnt i innkallingen.

4) Foreta valg av styre med vararepresentanter.

5) Foreta valg av revisor.

Årsmøtet skal ledes av styrets leder eller den årsmøtet velger. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som treffes på årsmøtet.

Protokollen underskrives av møtelederen og en av de tilstedeværende sameiere valgt på årsmøtet. Kopi av protokollen skal sendes samtlige sameiere. Protokollen skal holdes tilgjengelig for sameierne.

Hver seksjon har en-1-stemme.

Alle beslutninger treffes med alminnelig flertall i forhold til de avgitte stemmer.

Det kreves minst 2/3-dels flertall av de avgitte stemmer til vedtak om:

a) Ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold.

b) Omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter.

c) Salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap

d) Andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning

e) Samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt

f) Endring av vedtektene

g) Samtykke til reseksjonering

h) Tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5% av de årlige fellesutgifter.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen krever enstemmighet av de avgitte stemmer.

§ 14 FORRETNINGSFØRER

Sameiet skal ha forretningsfører. Styret ansetter forretningsfører og andre funksjonærer i samsvar med lov om eierseksjoner § 61.

§ 15 MINDRETALLSVERN

Årsmøtet, styret eller andre som representere sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

§ 16 HABILITETSREGLER FOR SAMEIERMØTE OG STYRE

Ingen kan som sameier eller fullmektig eller ved fullmektig delta i noen avstemning på årsmøtet om rettshandel overfor seg selv eller om eget ansvar. Heller ikke kan noen delta i avstemning om rettshandel overfor tredjemann eller om tredjemanns ansvar dersom vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken. Styremedlem eller forretningsfører må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som vedkommende har en fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i.

§ 17 UTSENDINGER AV INFORMASJON, INNKALLELSER TIL SAMEIERMØTER ETC

Innkalling til ordinære og ekstraordinære sameiermøter, samt generell informasjon som berører seksjonseierne sendes kun ut pr e-post.

§ 18 GENERELLE PLIKTER

Sameierne plikter å overholde bestemmelsene som følger av oppdelingsbegjæringen, lov om eierseksjoner, disse vedtekter samt ordensregler fastsatt av årsmøtet.

Vedtatt ved stiftelsen med endringer 20.08.2015, 12.04.2016 ny §6 2 avsnitt, 17.04.2018 endringer i eierseksjonsloven, og 23.04.2021 endringer ved tilføyelse av § 10 (utstyr som tilhører sameiet).

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 7458
SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

Velkommen til årsmøte i SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

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

Dato for årsmøtet:
7. oktober 2024 kl. 18:00, Digitalt via Teams link (sendes i egen e-post).

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

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Dugnad 2024
9. Gjenoppta søknadsprosess rundt anskaffelse av balkong
10. Iverksett felles oppgradering av fasadens vinduer grunnet alder og dårlig tilstand
11. Installere mekanisk ventilasjon på samtlige bad/våtrom idh. å ivareta fasaden og bygget mot unødvendig fukt.
12. Legg opp til strømuttak i bodene slik at disse blir mer brukervennlige.
13. Brannteknisk oppgradering av bygården

Med vennlig hilsen,
Styret i SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

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

Rune Andersen anbefales som møteleder

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Rune Andersen foreslått. Som protokollvitner ble Anita Pettersen og Petter Kvinge Tvedt foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som vises i resultatregnskapet som et underskudd, føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

Vedlegg

1. 7458 Årsrapport med regnskap23.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Hensikten med vervet er å være stedfortreder for styremedlemmer som ikke kan møte/delta.

Innstilling

Styret anbefaler at det settes inn ett varamedlem da sameiet ikke har bekledd denne rollen i dag.

Roller og kandidater

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

- Shlomo Zifroni

Sak 8

Dugnad 2024

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Dugnad 2024
- Mot Dugnad 2024

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Dato: 16 oktober kl. 1700
2. Dato: 23 oktober kl. 1700

Sak 9

Gjenoppta søknadsprosess rundt anskaffelse av balkong

Forslag fremmet av:
Johan Th. Molnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Beboer ønsker søknadsprosess gjenopptas for å avklare om det er muligheter for bygården å få balkonger eller ikke.

Styrets innstilling

Styret fortsetter å prøve å finne en entreprenør som kan gjennomføre søknadsprosess i tråd med tidligere vedtak. Eventuelle merkostnader med prosessen betales hver beboer, ikke sameiet som helhet.

Forslag til vedtak

Styret fortsetter å prøve å finne en entreprenør som kan gjennomføre søknadsprosess i tråd med tidligere vedtak og iht. disse rammer.

Sak 10

Iverksett felles oppgradering av fasadens vinduer grunnet alder og dårlig tilstand

Forslag fremmet av:
Johan Th. Molnes og Daniela Korn

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Iht. tittel.

Styrets innstilling

Forslaget har vært oppe på tidligere sameiermøte og ble den gang nedstemt.

Det er varierende grad av slitasje på vinduene som er i bygården og til nå har det vært opp til den enkelte å gjennomføre et eventuelt bytte.

Enkelte har byttet på eget initiativ, men iht. føringer fra styret.

Bygården er på Byantikvarens gule liste og det innebærer at fasade skal være i originalutførelse. Vinduer skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren. Det er i dag ett firma som har formalisert og fått vinduer godkjent av Byantikvaren.

I 2016/2017 var kostnaden for å bytte komplette vinduer ca kr 76 000,- pr. seksjon (bolig) dersom alle byttet samtidig. Ved enkeltvis seksjonsbytte var beløpet ca kr 94 000,-

Disse prisene har økt siden den gang vi fikk tilbudet.

I tillegg kommer mur og malerarbeid.

Styret anerkjenner at behovet på et eller annet tidspunkt må realiseres og vi anbefaler at vi setter et tidspunkt noe frem i tid for å kunne planlegge bedre med en relativt sett stor utgift for den enkelte. Et tidspunkt på 5 år frem i tid vil kunne gi den enkelte nok tid til å spare egenkapital til en slik investering,

De som allerede har byttet vinduer vil ikke bli truffet av et vedtak om felles bytte.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler ikke forslaget grunnet andre mer kritiske vedlikeholdskostnader som vil komme i nær fremtid. Styret anbefaler at det settes et konkret tidspunkt frem i tid på 5 år hvor sameiet samlet forplikter seg til et felles bytte. hvor kostnader dekkes av den enkelte seksjonseier.

Sak 11

Installere mekanisk ventilasjon på samtlige bad/våtrom idh. å ivareta fasaden og bygget mot unødvendig fukt.

Forslag fremmet av:
Johan Th. Molnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret støtter forslagsstillers tiltak hva gjelder å utrede muligheten for bedre ventilasjon. Dette vil kunne medføre god verdi og bedre inneklima, samt bedre ivaretakelse av den enkelte seksjon. Det er likevel potensielt en betydelig kostnad, noe som må ses opp mot egenkapital og andre vedlikeholdskostnader som pålegges, eksempelvis gjennom lover og forskrifter.

Styrets innstilling

Styret sjekker ut mulighetene og kostnadene forbundet med et slikt tiltak, samt ser dette opp mot eventuelle begrensninger fra byantikvaren. Styret må komme tilbake til kostnader da dette ikke vil kunne dekkes over gjeldene budsjett for løpende vedlikehold. Senest neste sameiermøte vil styret kunne redegjøre for saken og hvilke kostnader dette vil innebære.

Forslag til vedtak

Styret sjekket ut mulighetene og kostnader forbundet med tiltaket og rapporterer til sameiermøte i 2025.

Sak 12

Legg opp til strømuttak i bodene slik at disse blir mer brukervennlige.

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Iht. tittel

Styrets innstilling

Styret har innhentet tilbud og arbeidet er estimert til kr 29 000,-

Styret anbefaler ikke forslaget grunnet andre mer kritiske vedlikeholdskostnader som vil komme og som må utføres.

Dersom den enkelte seksjonseier ønsker å installere dette i bod er det mulig ved å ta forbindelse med styret.

Forslag til vedtak

Styret anbefaler ikke forslaget fra forslagsstiller grunnet andre mer prioriterte vedlikeholdsbehov

Sak 13

Brannteknisk oppgradering av bygården

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Vi hadde i 2023 en inspeksjon fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Sikkerhetsnivået i hele byggverket skal minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler. Det ble gjennomført to inspeksjoner fra OBRE hvorpå vi ble pålagt å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering. I etterkant av dette ble rapport vurdert mot gjeldene forskriftskrav. Det ble naturlig nok avdekket byggetekniske avvik ettersom denne type bygg med datidens byggestandard ikke tilfredsstiller dagens byggekrav og forskrifter. Det er utarbeidet en 5 års plan for å lukke avvikene, men det er også ønskelig å tette disse raskere da det handler om brannsikkerhet og alle beboeres sikkerhet.

Norsk brannsikring er foretaket som bistår oss med å lukke avvikene. De største avvikene innebærer mangel på felles varslingsanlegg, branntetting og enkelte gjennomføringer og i etasjeskiller, branndører med mangelfull brannmotstand og manglende ledesystem.

Styrets innstilling

Generelt sett viser den brannteknisk vurderingen av bygården at mye er på plass til å være en så gammel bygning. Det er likevel slik at de påpekte avvikene må tettes, både for å imøtekomme forskriftskrav, men ikke minst for å øke sikkerheten til beboerne i sameiet. Det siste er det aller viktigste. I området Torshov/Sagene er det mange gamle bygninger og det har vært flere branner de senere årene. En brann kan få katastrofale følger og noe av det viktigste vi kan gjøre er å få på plass god og tidlig varsling.

Det er nå laget en 5-årsplan, men basert på at vi ønsker å få best mulig brannsikkerhet, raskest mulig på plass, samt at vi vet at prisene på tiltakene bare vil stige de neste årene, anbefaler styret å tette avvikene mer eller mindre samlet. Dette forutsetter at kostnaden anses som håndterbar.

Arbeidet vil kreve ekstra kapital, dvs ekstra innbetaling fra hver enkelt seksjonseier iht. eierbrøk og dette vil kreves inn så snart det totale kostnadsbildet er synliggjort.

a)
Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Brannteknisk oppgradering av bygården
- Mot Brannteknisk oppgradering av bygården

b)
Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Styret anbefaler å tette samtlige avvik som er avdekket i brannteknisk tilstandsvurdering snarest mulig. Arbeidet blir organisert som et prosjekt og starter så snart som mulig, med dertil tilhørende kapitalinnkrevning.

2. Avvik som er avdekket i brannteknisk tilstandsvurdering tettes i to trinn. Arbeidet blir organisert som et prosjekt og første trinn av utbedring skjer 2024/2025. Andre trinn av utbedringen skjer 2026. med dertil tilhørende kapitalinnkrevning.

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære årsmøte har sameiets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Rune Andersen	Rugveien 31
Styremedlem	Anita Pettersen	Rugveien 31
Styremedlem	Petter Kvinge Tvedt	Stockfleths Gate 58 B

Styrets medlemmer består i dag av 2 menn og 1 kvinne.

Generelle opplysninger om Sameiet Stockflethsgate 58
Sameiet består av 13 seksjoner.
Sameiet Stockflethsgate 58 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 914164400, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune med følgende adresse:

Stockfleths Gate 58 A
Stockfleths Gate 58 B

Gårds- og bruksnummer:
221 230

Med eierseksjon forstås sameieandel i bebygd eiendom med tilknyttet enerett til bruk av bolig eller annen bruksenhet i eiendommen.

Sameiet Stockflethsgate 58 har ingen ansatte.

Regnskap- og forvaltning og revisjon
Regnskap- og forvaltning er i henhold til kontrakt utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova Sameiets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styret har i 2023 arbeidet videre med generelt vedlikehold av eiendommen.
Det ble gjennomført dugnad med blant annet rydding av fellesarealer, og gjennomført en del småreparasjoner.

De henvendelser som har kommet har blitt håndtert fortløpende. Styret har gjennomført styremøter iht. de behov som har oppstått.

Mindre hendelser har blitt håndtert ved bruk av styret selv, uten større behov for å hente inn annen bistand. Det har vært behov for noen utbedringer på det elektriske anlegget og særlig utebelysning.
Styret har også fulgt opp tagging som har skjedd på fasade og i mellomgang mellom indre gårdsområde og Stockflethsgate. Et arbeid som er gjort i tråd med byantikvarens føringer (gul liste).

Styret har også vært i dialog knyttet til innbruddsforsøk og justering av hoveddører.

Det har vært en forsikringsskade i bygården tilknyttet næringslokaler. Denne har blitt håndtert iht gjeldene rutiner.

Styret har rådført seg videre ift. en mulig balkongutbygging, men ikke funnet en leverandør som har sett mulighetsrommet. Vi søker fortsatt etter en løsning for å fremsende en endelig søknad til plan- og bygningsetaten (PBE).

Det mest omfattende arbeidet styret har arbeidet med er brannvern. Vi hadde i 2023 en inspeksjon fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Sikkerhetsnivået i hele byggverket skal minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler. Det ble gjennomført to inspeksjoner fra OBRE hvorpå vi ble pålagt å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering. I etterkant av dette ble rapport vurdert mot gjeldene forskriftskrav. Det ble naturlig nok avdekket byggetekniske avvik ettersom denne type bygg med datidens byggestandard ikke tilfredsstiller dagens byggekrav og forskrifter. Det er utarbeidet en 5 års plan for å lukke avvikene, men det er også ønskelig å tette disse raskere da det handler om brannsikkerhet og alle beboeres sikkerhet.
Styret informerer mer om denne saken og konsekvenser det får på årsmøtet.

Fremtidige planer:

- Lukke avvik knyttet til brannteknisk tilstandsvurdering.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av sameiets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om sameiets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat
Årets resultat vises i resultatregnskapet som et underskudd og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Kommentarer til sameiets arbeidskapital pr. 31.12.2023.
Arbeidskapitalen vises i balansen ved å trekke kortsiktig gjeld fra omløpsmidler og viser sameiets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12.2023 var kr 186 511,-

Den økonomiske situasjonen for sameiet er tilfredsstillende, men betydelige kostnadsøkninger har gjort at sameiet de to siste årene har redusert egenkapital da mindre underskudd har blitt dekket av egenkapital.
Det vil være nødvendig å øke driftsinntekter noe i årene som kommer for ytterligere å unngå å redusere egenkapital sett opp mot normal drift.

Det vil også være nødvendig å kreve inn ekstraordinære innbetalinger fra seksjonseiere i den hensikt å kunne klare å dekke kostnader knyttet til å tette avvik vedrørende brannteknisk tilstandsvurdering. Det redegjøres for dette på årets sameiermøte.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet" Kommentarer til budsjett for 2024", men tar ikke høyde for den ekstraordinære innbetalingen nevnt over.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for årsmøtet legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 68 000 til generelt vedlikehold. For 2022 var det budsjettert med 22 000 kroner, mens resultatregnskapet viste en kostnad på ca kr 63 000. For 2023 var det budsjettert med 68 000, mens resultatregnskapet viste ca kr 63 000,- For 2024 forventes dette økt noe og beløpet settes til 68 000,-.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Sameiet Stockflethsgate 58.

Lån
Sameiet Stockflethsgate 58 har lån ingen lån.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester sameiet anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024. Det vil bli en økning i felleskostnader på 13 % med virkning fra november.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til årsmøtet i SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58.

Årsregnskapet består av:	Etter vår mening:
• Balanse per 31. desember 2023 • Resultatregnskap 2023 • Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.	• Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og • Gir årsregnskapet et rettvisende bilde av sameiets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater for regnskapsåret i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av sameiet 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.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til sameiets 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,

Penneo Dokumentnøkkel: 4JKQ3-7DHJO-PEWQK-EA5UY-IBKDU-DVCTJ

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

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

BDO AS

Sven Mozart Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 43IQ3-1OHJO-PEWQK-EAEU1-IBKDU-OYCTZ

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Aarvold, Sven Mozart
Partner
Serienummer: no_bankid:9578-5998-4-921327
IP: 188.95.xxx.xxx
2024-05-08 11:33:50 UTC
bankID

Penneo Dokumentnøkkel: 43IQ3-1OHJO-PEWQK-EAEU1-IBKDU-OYCTZ

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske bevisar som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58
ORG.NR. 914 164 400, KUNDENR. 7458

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	365 604	355 644	356 000	414 133
SUM DRIFTSINNTEKTER		**365 604**	**355 644**	**356 000**	**413 133**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	3	-2 820	-2 820	-2 820	2 820
Styrehonorar	4	-20 000	-20 000	-20 000	25 000
Revisjonshonorar	5	-8 939	-5 764	-6 000	9 500
Forretningsførerhonorar		-48 863	-46 978	-49 000	50 000
Konsulenthonorar	6	-2 750	0	-5 000	5 000
Drift og vedlikehold	7	-62 743	-63 377	-68 000	68 000
Forsikringer		-79 977	-74 977	-83 000	83 000
Kommunale avgifter	8	-90 996	-76 871	-92 200	110 000
Energi/fyring		-10 301	-12 987	-14 000	13 000
TV-anlegg/bredbånd		-42 496	-36 495	-39 000	44 000
Andre driftskostnader	9	-33 504	-27 909	-28 000	35 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-403 389**	**-368 178**	**-407 020**	**445 320**
DRIFTSRESULTAT		**-37 785**	**-12 534**	**-51 020**	**- 31 187**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	11 812	8 952	8 000	10 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**11 812**	**8 952**	**8 000**	**10 000**
ÅRSRESULTAT		**-25 973**	**-3 582**	**-43 020**	**-21 187**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-25 973	-3 582		

SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58
ORG.NR. 914 164 400, KUNDENR. 7458

BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
OMLØPSMIDLER			
Driftskonto OBOS-banken		85 421	257 170
Skattetrekkskonto OBOS-banken		405	405
Sparekonto OBOS-banken		140 331	7 712
SUM OMLØPSMIDLER		**226 157**	**265 287**
SUM EIENDELER		**226 157**	**265 287**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		186 511	212 483
SUM EGENKAPITAL		**186 511**	**212 483**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		8 773	8 048
Leverandørgjeld		30 873	43 349
Annen kortsiktig gjeld		0	1 407
SUM KORTSIKTIG GJELD		**39 646**	**52 804**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**226 157**	**265 287**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 04.03.2024
Styret i Sameiet Stockflethsgate 58

Rune Andersen Anita Pettersen Petter Kvinge Tvedt

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

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. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	308 796
Kabel-TV	36 612
Trappevask	20 196
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**365 604**

NOTE: 3
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-2 820
SUM PERSONALKOSTNADER	**-2 820**

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: 4
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 20 000.

NOTE: 5
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 8 939.

NOTE: 6
KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-2 750
SUM KONSULENTHONORAR	**-2 750**

NOTE: 7
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-19 938
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 442
Drift/vedlikehold brannsikring	-38 209
Kostnader dugnader	-3 154
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-62 743**

NOTE: 8
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-66 157
Feieavgift	-1 403
Renovasjonsavgift	-23 436
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-90 996**

NOTE: 9
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Verktøy og redskaper	-6 500
Renhold ved firmaer	-23 632
Andre fremmede tjenester	-222
Bank- og kortgebyr	-2 200
Velferdskostnader	-950
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-33 504**

NOTE: 10
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	825
Renter av sparekonto i OBOS-banken	2 619
Kundeutbytte fra Gjensidige	8 368
SUM FINANSINNTEKTER	**11 812**

Annen informasjon om sameiet

Styret
Styret har kontor ikke noe fysisk kontor, men besvarer telefon og mail så snart det lar seg gjøre. Styret kan nås på telefon 990 94 955, og e-post stockflethsgate58@gmail.com. Se mer infor om Sameiet Stockflethsgate 58 på Vibbo (se under).

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmester
Sameiet har ingen egen vaktmester, men benyttes lokale håndtverkere ved behov. Ved oppdukkende behov skal styre i sameiet kontaktes.

Parkering
Sameiet har ingen parkering. Parkering skjer via offentlige parkeringsplasser i området.

Nøkler/skilt
Behov for ekstra nøkler og/eller nye skilt til postkasser/ringeklokke kan bestilles hos styret og belastes den enkelte sameier.

Forsikring
Sameiets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83647393. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal seksjonseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om sameiets forsikring brukes, kan seksjonseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor seksjonseiers ansvar.
Den enkelte seksjonseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er sameiets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er seksjonseiers ansvar å

sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at sameiet er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har sameiet ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan seksjonseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Større vedlikehold og rehabilitering

2023-2023	Ny avfukter kjeller Diverse reparasjoner av utelys Fjerning av tagging fasade og undergang Ombytte av samtlige brannslukkere til alle seksjoner	
2022-2022	Bytte av alle lysarmaturer til LED armatur/lyskilder Diverse reparasjon av utelys og dører	
2020 - 2020	Bytte av enkelte lysarmaturer Etterisolasjon rør kjeller	
2019 - 2019	Nytt låssystem	Nytt låssystem er installert slik at sameiet nå har full oversikt over hvem som har tilgang til oppgangene. Forebyggende tiltak for innbrudd/innbruddsforsøk.
2018-2018	Maling av samtlige inngangsdører (til seksjonene) og maling av oppganger. Sjekk av dagens vinduer og muligheten for bytte av disse, samt seksjonseiernes vinduer.	
2017-2017	Byttet hovedbryter sikringsskap + opprydding el. Anlegg Byttet kabel tv leverandør med utskift av utstyr	Større jobb med felles el. Anlegg.
2015-2016	Byttet bunnledninger og soilrør i hele sameiet. Utbedring av uteareal	Større prosjekt som innebar å benytte ny rør i rør teknologi på alle soilrør, samt få på plass ny bunnledning.

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 7.10.24
Selskapsnummer: 7458 **Selskapsnavn:** SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

_____ _____

OBOS

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 2024 for SAMEIET STOCKFLETHSGATE 58

Organisasjonsnummer: 914164400
Møtet ble avholdt 7. oktober kl. 18:00, Digitalt via Teams link (sendes i egen e-post).

Antall stemmeberettigede som deltok: 6
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 0

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Rune Andersen anbefales som møteleder

✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

✓ **Vedtatt.**

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

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

Forslag til vedtak:
Som fører av protokollen ble Rune Andersen foreslått. Som protokollvitner ble Anita Pettersen og Petter Kvinge Tvedt foreslått.

✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat som vises i resultatregnskapet som et underskudd, føres mot egenkapital.

Forslag til vedtak:
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat føres mot egenkapital.

✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 25 000,-

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 25 000,-

✓ **Vedtatt.**

7. Valg av tillitsvalgte

Hensikten med vervet er å være stedfortreder for styremedlemmer som ikke kan møte/delta.

Innstilling
Styret anbefaler at det settes inn ett varamedlem da sameiet ikke har bekledd denne rollen i dag.

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Shlomo Zifroni

Følgende stilte til valg:
Shlomo Zifroni

8. Dugnad 2024

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Dato: 16 oktober kl. 1700

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Dato: 23 oktober kl. 1700

✓ **Forslaget ble vedtatt**

9. Gjenoppta søknadsprosess rundt anskaffelse av balkong

Fremmet av: Johan Th. Molnes

Beboer ønsker søknadsprosess gjenopptas for å avklare om det er muligheter for bygården å få balkonger eller ikke.

Styrets innstilling
Styret fortsetter å prøve å finne en entreprenør som kan gjennomføre søknadsprosess i tråd med tidligere vedtak. Eventuelle merkostnader med prosessen betales hver beboer, ikke sameiet som helhet.

Forslag til vedtak:
Styret fortsetter å prøve å finne en entreprenør som kan gjennomføre søknadsprosess i tråd med tidligere vedtak og iht. disse rammer.

✓ **Vedtatt.**

10. Iverksett felles oppgradering av fasadens vinduer grunnet alder og dårlig tilstand

Fremmet av: Johan Th. Molnes og Daniela Korn

Iht. tittel.

Styrets innstilling
Forslaget har vært oppe på tidligere sameiermøte og ble den gang nedstemt.

Det er varierende grad av slitasje på vinduene som er i bygården og til nå har det vært opp til den enkelte å gjennomføre et eventuelt bytte.

Enkelte har byttet på eget initiativ, men iht. føringer fra styret.

Bygården er på Byantikvarens gule liste og det innebærer at fasade skal være i originalutførelse. Vinduer skal forhåndsgodkjennes av Byantikvaren. Det er i dag ett firma som har formalisert og fått vinduer godkjent av Byantikvaren.

I 2016/2017 var kostnaden for å bytte komplette vinduer ca kr 76 000,- pr. seksjon (bolig) dersom alle byttet samtidig. Ved enkeltvis seksjonsbytte var beløpet ca kr 94 000,-

Disse prisene har økt siden den gang vi fikk tilbudet.

I tillegg kommer mur og malerarbeid.

Styret anerkjenner at behovet på et eller annet tidspunkt må realiseres og vi anbefaler at vi setter et tidspunkt noe frem i tid for å kunne planlegge bedre med en relativt sett stor utgift for den enkelte. Et tidspunkt på 5 år frem i tid vil kunne gi den enkelte nok tid til å spare egenkapital til en slik investering,

De som allerede har byttet vinduer vil ikke bli truffet av et vedtak om felles bytte.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Sameiet bytter ikke vinduer nå, men ser på mulige løsnings- og pristilbud og arbeider videre med dette.**

11. Installere mekanisk ventilasjon på samtlige bad/våtrom idh. å ivareta fasaden og bygget mot unødvendig fukt.

Fremmet av: Johan Th. Molnes

Styret støtter forslagsstillers tiltak hva gjelder å utrede muligheten for bedre ventilasjon. Dette vil kunne medføre god verdi og bedre inneklima, samt bedre ivaretakelse av den enkelte seksjon. Det er likevel potensielt en betydelig kostnad, noe som må ses opp mot egenkapital og andre vedlikeholdskostnader som pålegges, eksempelvis gjennom lover og forskrifter.

Styrets innstilling
Styret sjekker ut mulighetene og kostnadene forbundet med et slikt tiltak, samt ser dette opp mot eventuelle begrensninger fra byantikvaren. Styret må komme tilbake til kostnader da dette ikke vil kunne dekkes over gjeldene budsjett for løpende vedlikehold. Senest neste sameiermøte vil styret kunne redegjøre for saken og hvilke kostnader dette vil innebære.

Forslag til vedtak:
Styret sjekket ut mulighetene og kostnader forbundet med tiltaket og rapporterer til sameiermøte i 2025.

✓ **Vedtatt.**

12. Legg opp til strømuttak i bodene slik at disse blir mer brukervennlige.

Iht. tittel

Styrets innstilling
Styret har innhentet tilbud og arbeidet er estimert til kr 29 000,-

Styret anbefaler ikke forslaget grunnet andre mer kritiske vedlikeholdskostnader som vil komme og som må utføres.

Dersom den enkelte seksjonseier ønsker å installere dette i bod er det mulig ved å ta forbindelse med styret.

Forslag til vedtak:

✗ **Ikke vedtatt. Dersom den enkelte seksjonseier ønsker å installere strømuttak i bod er dette mulig. Det skjer ved å ta forbindelse med styret som formidler kontakt med gårdens elektriker. Påkobling gjøres mot den enkelte seksjonseiers kurs slik at kostnaden treffer den enkelte.**

13. Brannteknisk oppgradering av bygården

Vi hadde i 2023 en inspeksjon fra Oslo Brann- og redningsetat (OBRE). Sikkerhetsnivået i hele byggverket skal minst tilsvare nivået som fremkommer av de samlede kravene gitt i byggeforskrift 15. november 1984 nr. 1892 (BF85) eller senere byggeregler. Det ble gjennomført to inspeksjoner fra OBRE hvorpå vi ble pålagt å utarbeide en brannteknisk tilstandsvurdering. I etterkant av dette ble rapport vurdert mot gjeldene forskriftskrav. Det ble naturlig nok avdekket byggetekniske avvik ettersom denne type bygg med datidens byggestandard ikke tilfredsstiller dagens byggekrav og forskrifter. Det er utarbeidet en 5 års plan for å lukke avvikene, men det er også ønskelig å tette disse raskere da det handler om brannsikkerhet og alle beboeres sikkerhet.

Norsk brannsikring er foretaket som bistår oss med å lukke avvikene. De største avvikene innebærer mangel på felles varslingsanlegg, branntetting og enkelte gjennomføringer og i etasjeskiller, branndører med mangelfull brannmotstand og manglende ledesystem.

Styrets innstilling
Generelt sett viser den brannteknisk vurderingen av bygården at mye er på plass til å være en så gammel bygning. Det er likevel slik at de påpekte avvikene må tettes, både for å imøtekomme forskriftskrav, men ikke minst for å øke sikkerheten til beboerne i sameiet. Det siste er det aller viktigste. I området Torshov/Sagene er

det mange gamle bygninger og det har vært flere branner de senere årene. En brann kan få katastrofale følger og noe av det viktigste vi kan gjøre er å få på plass god og tidlig varsling.

Det er nå laget en 5-årsplan, men basert på at vi ønsker å få best mulig brannsikkerhet, raskest mulig på plass, samt at vi vet at prisene på tiltakene bare vil stige de neste årene, anbefaler styret å tette avvikene mer eller mindre samlet. Dette forutsetter at kostnaden anses som håndterbar.

Arbeidet vil kreve ekstra kapital, dvs ekstra innbetaling fra hver enkelt seksjonseier iht. eierbrøk og dette vil kreves inn så snart det totale kostnadsbildet er synliggjort.

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Styret anbefaler å tette samtlige avvik som er avdekket i brannteknisk tilstandsvurdering snarest mulig. Arbeidet blir organisert som et prosjekt og starter så snart som mulig, med dertil tilhørende kapitalinnkrevning.

✗ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Avvik som er avdekket i brannteknisk tilstandsvurdering tettes i to trinn. Arbeidet blir organisert som et prosjekt og første trinn av utbedring skjer 2024/2025. Andre trinn av utbedringen skjer 2026. med dertil tilhørende kapitalinnkrevning.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Møteleder - Rune Andersen

Protokollvitne 1 - Petter Kvinge Tvedt

Protokollvitne 2 - Anita Pettersen

Husordensregler Stockflethsgate 58

Hensikten med husordensreglene er å verne om sameiets eiendom og sikre gode naboforhold. Hver enkelt seksjonseier er ansvarlig for at bestemmelsene blir overholdt.
Husordensreglene er ikke bare en rekke forpliktelser. De skal også sikre orden, ro og hygge i sameiet.

1 HUSORDENSREGLER

1.1 Andelseierne plikter å følge bestemmelsene i Husordensreglene, og er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gis adgang til leiligheten. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre. Husordensreglene skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene. Vesentlige brudd på Husordensreglene er å anse som mislighold av seksjonseiers forpliktelser overfor borettslaget. Seksjonseiers forpliktelser følger av eierseksjonsloven og sameiets vedtekter. Som vesentlig brudd regnes blant annet utilbørlig oppførsel som skaper vesentlig ulempe eller sjenanse for andre.

2 ALMINNELIGE ORDENSREGLER

2.1 Inngangsdører skal alltid holdes låst. Det samme gjelder dører til kjeller og loft.

2.2 Det skal være ro i leilighetene i tidsrommet kl. 22.00 til kl. 07.00 i perioden søndag til torsdag, fredager og lørdager fra kl. 24.00 til kl. 08.00 neste dag. Ved større selskapelighet bør naboene varsles, gjerne med oppslag i oppgangen, eller ved brulk av sameiets facebook side. På søndag og helligdager er det forbudt å drive støyende reparasjonsarbeider og oppussingsarbeider.

2.3 Det skal ikke hensettes noe i oppgangen med unntak av barnevogner og rullestoler som ikke er til hinder. Dette gjelder også i kjellergangen foran kjellerboder. Vaktmester har styrets fullmakt til å kunne fjerne hensatte gjenstander uten nærmere varsel. Dette for å blant annet kunne ivareta HMS krav og brannforskrifter. Seksjonseiere som påfører sameiet ekstra utgifter ifm kasting av søppel og/eller farlig avfall kan pålegges å betale ekstrakostnader forbundet med dette.

2.4 Fellesarealer i kjeller og på loft skal ikke benyttes til lagring av private gjenstander. Primært skal arealene være frie, med unntak av sameiets felles materiell (koster, spader.etc). Unntaksvis kan arealene benyttes som kort mellomlagring ifm oppussing. Når dette gjøres plikter seksjonseier å informere styret slik at nødvendig meldinger kan bli videreformidlet.

2.5 Søppel skal bringes til sorteringsbeholderne uten mellomlagring i trappeoppgangen. Søppelet skal pakkes godt inn, og skal ikke hensettes ved siden av beholderne. Ved fulle beholdere kontakter den enkelte vaktmester. Malingsrester og annet spesialavfall henvises til kommunens miljøstasjoner. Glass og metall samles og kastes i containere utplassert av kommunen.

2.6 Ved lengre fravær fra leiligheten anbefales andelseier å stenge hovedkranen og stoppekranen til oppvask- og vaskemaskinen.

2.7 Henvendelser til styret i anledning husordensreglene skal være skriftlig e-post.

3 IKRAFTTREDELSE

Disse husordensreglene trer i kraft 18 april, 2018

Stockfletsgt. 58.

474/1922.

Vaaningshus.

No 474/1922.

Anmeldelse 3 Tegninger

Expeditions-Dokument

angaaende Vaaningshus

paa Matr.-No. 58 Stockfletsgt.

Indlevert: 27. mai 1922 Attesteret 1/2/1922

Oversendes Hr. Opmaalingschefen til Erklæring angaaende Grundens Matr.-No. Grænser og Naboforhold, Hr. Reguleringschefen til Erklæring angaaende Reguleringsbestemmelser, paahvilende Servitater m. V. samt Afgivelse af de i § 26 omhandlede Bestemmelser, cfr. § 14, samt Vand- og Kloakvæsenet, til Afgivelse af de i § 39 omhandlede Bestemmelser.

Kristiania den 29/5 22.

J. Pettersen

474/1922

OPMAALINGS- OG REGULERINGSCHEFEN KRISTIANIA 829/1922

KRISTIANIA VAND- OG KLOAKVÆSEN 474/1922 29/5 1922

Gatens anlæg er 15,70 m mindre end den mest fremskudte av nabobygningene og overstiger kun ubetydelig Loven, saafremt at anmeldte Tegninger gjøres 1922.

Kristiania 1/6 1922.

K. L. Hansen

J.nr.122/1922. Ad.matr.nr.58 Stockfleths gate.

Tilbakesendes med bilag herr bygningssjefen i Kristiania.

Kjældergulvets høide approberes under forutsætning av, at det hæves 5 cm. saa drænagens høidepunkt kommer 20 cm. under færdigt kjælder-gulv.

Anbringelse av vandklosetter kræver dispensation fra sundhets-forskrifternes § 6.

Anlægget skal ha avløp til de for det Rivertzske kompleks lagte hovedledninger for kloak, hvorav den ene hovedledning gaar til selskapets septic-tank. Dette andragende er indvilget i følgende skrivelse til herr høiesteretsadvokat Arthur Skjelderup av 24. f.m.:

"I anledning av Deres skrivelse av 16.ds. om at faa tilladelse "til at føre avløp fra klosetter i ovennævnte eiendom til septic-"tanken for det Rivertzske kompleks paa Sagene meddeles, at vand-"og kloakvæsenet ikke har noget at indvende herimot, naar for-"holdet blir ordnet ved avgivelse av de fornødne tinglæste er-"klæringer.

"Likeledes vil man under henvisning til telefonsamtale mellem "Dem og vand- og kloakvæsenets avdelingsingeniør tillate, at "avløpet fra vaske etc. føres til kloakledningerne i samme kom-"pleks, paa samme betingelse som ovenfor nævnt med hensyn til "septic-tanken.

"Man forbeholder sig adgang til at godkjende den tinglæste er-"klærings ordlyd, naar planer visende eiendomsgrænser foreligger "til approbation.

"Man gaar som nævnt i telefonsamtalen med Dem ut fra, at der "blir at lægge egen vandledning ind til eiendommen fra den offent-"lige ledning i Stockfleths gate."

Takrender mot gate maa føres til offentlig kloak. Hvis de utmunder under eller i nærheten av vindu maa de forsynes med vandlaas paa reglementert maate.

Drænerингen maa føres rundt hele bygningen som herfra vist med rød blyant.

Der maa sørges for at overvand ikke rinder ind paa nabogrund.

Man forbeholder sig at opstille de nærmere bestemmelser med hensyn til ledningernes arrangement og størrelse naar detaljert

anmeldelse indsendes direkte hertil gjennem autorisert rørlægger.

Forøvrigt henvises til de gjældende bestemmelser.-

Kristiania vand- og kloakvæsen den 20. juni 1922.

Chr. Pörcen

Arnt Aske

474/1922

M. D. til Tydstilling 22/6.22

H. J. Sparre

474/1922

Oversendes Kr.a Sundhetskommission til Uttalelse.

Kr.a 23/6 22. H. Diderr.

Der maa anbringes dobbelt gjennemgang i vaskerum i overetasjen og i kjøkken gjennemstikkelofts ved. Kjøkkenrør maa skoppes dampavløp gjennem vindu med fri aapning. Rørene og klosettvæsken maa ikke føres til pipe- Spikkommen maa ikke tilkjøres fri luft. Forøvrig forutsettes bygningskommunekommissionens bestemmelser hensyn.

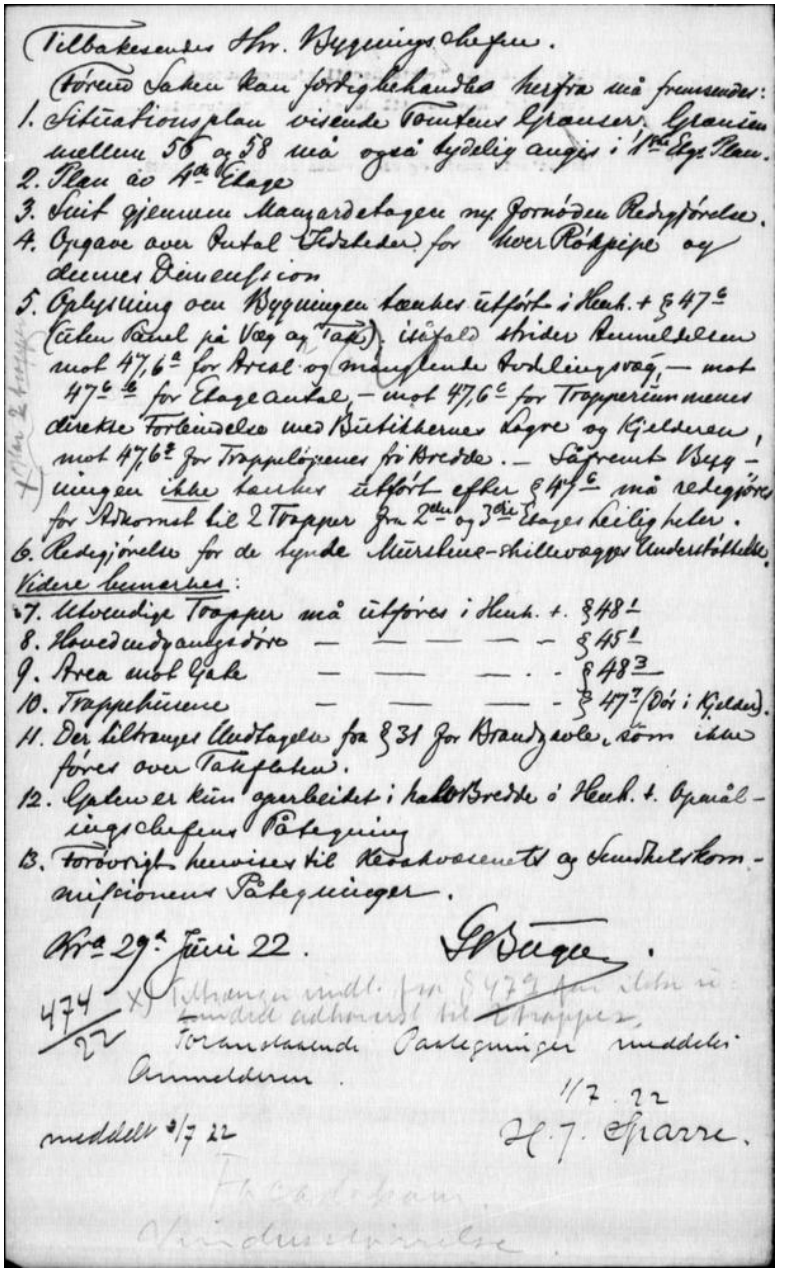
Kristiania sundhedskommission 27 juni 1922

Efterundersøgelse

J. Dahl

Sundhedskommissionen J.No. 1064 1922. Ingeniør

Sjursen & Bay



Tilbakesendes Hr. Byggnings-Chefen.

Førend Saken kan forfølgebehandles herfra må fremsendes:

1. Situationsplan visende Tomtens Grænser. Grænsen mellem 56 og 58 må også tydelig angis i 1ste Etgs. Plan.
2. Plan av 4de Etage
3. Snit gjennem Mansardetagen og Fornødent Redgjørelse.
4. Opgave over Antal Tilledere for hver Rørpipe og dennes Dimensjon
5. Oplysning om Bygningen kanskes utført i Henh. t. § 47c (uten Pavel på Vegg og Tak), i såfald strider Fremstillingen mot 47,6c for Areal og manglende Forklaringsvæg — mot 47c 4e for Etageantal — mot 47,6c for Trappeværnenes direkte Forbindelse med Butikkernes Lagre og Kjelderen, mot 47,6c for Trappeløpenes fri Bredde. — Såfremt Bygningen ikke kanskes utført efter § 47c må redegjøres for Adkomst til 2 Trapper fra 2den og 3die Etages heelig heler.
6. Redgjørelse for de tynde Murelsens-skillevægges Understøttelse.

Videre bemerkes:

7. Utvendige Trapper må utføres i Henh. t. § 48 1
8. Hoved-nødutgangsdøre — — — — — § 45 1
9. Area mot Gate — — — — § 48 3
10. Trappehusene — — — — § 47 7 (Dør i Kjelder).
11. Der tilstrækes Undtagelse fra § 31 for Brandgavle, dersom ikke føres over Takflaten.
12. Galerier kun godkjendt i halv Bredde i Henh. t. Opmålingschefens Påtegning
13. forøvrigt henvises til Kloakvæsenets og Sundhedskommissionens Påtegninger.

Kra 29 Juni 22. H. Berge.

474/22 x) Tilbragen mndl. fra § 47 7 for ikke at fremstille adkomst til Trapper, fortanstående Påtegninger meddelt Anmelderen. 1/7 22

meddelt 3/7 22 H. J. Sparre.

Fl. Gadeplan

Vindusetagerne.

Nordvik

Kontaktinformasjon

Velkommen til

Nordvik Torshov

Vogts gate 47, 0477 OSLO

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

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

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

23 24 00 00

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

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

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

Søk om boliglån i Storebrand og få

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

Kontakt

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

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

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

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

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

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

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

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

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

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

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

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

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

Forbrukerinformasjon om budgivning

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



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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Oppdragsnummer: 29-0106/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Stockfleths gate 58A 0461 OSLO

Betegnelse: Gnr 221, bnr 230, snr 7 i Oslo kommune

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

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

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no