NORDVIK

Stavangergata 46A

Delikat og arealsmart 1-roms vendt mot bakgården



Velkommen til

Stavangergata 46A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
21	Om boligen
32	Nabolagsprofil
34	Tilstandsrapport
49	Egenerklæringsskjema
54	Andre vedlegg
131	Kontaktinfo
134	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
137	Forbrukerinformasjon om budgivning
138	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.12.2025

Nøkkelinformasjon



Delikat og arealsmart 1-roms vendt mot bakgården - Felles takterrasse - Bad 2014 - V.vann/fyring inkl.

Prisantydning	**2 850 000,-**
Omkostninger	**9 786,-**
Totalpris	**3 035 113,-**
Fellesgjeld	**175 327,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**3 659,-**
BRA-i	**19 kvm**
Soverom	**0**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1955**
Eierform	**Andel**

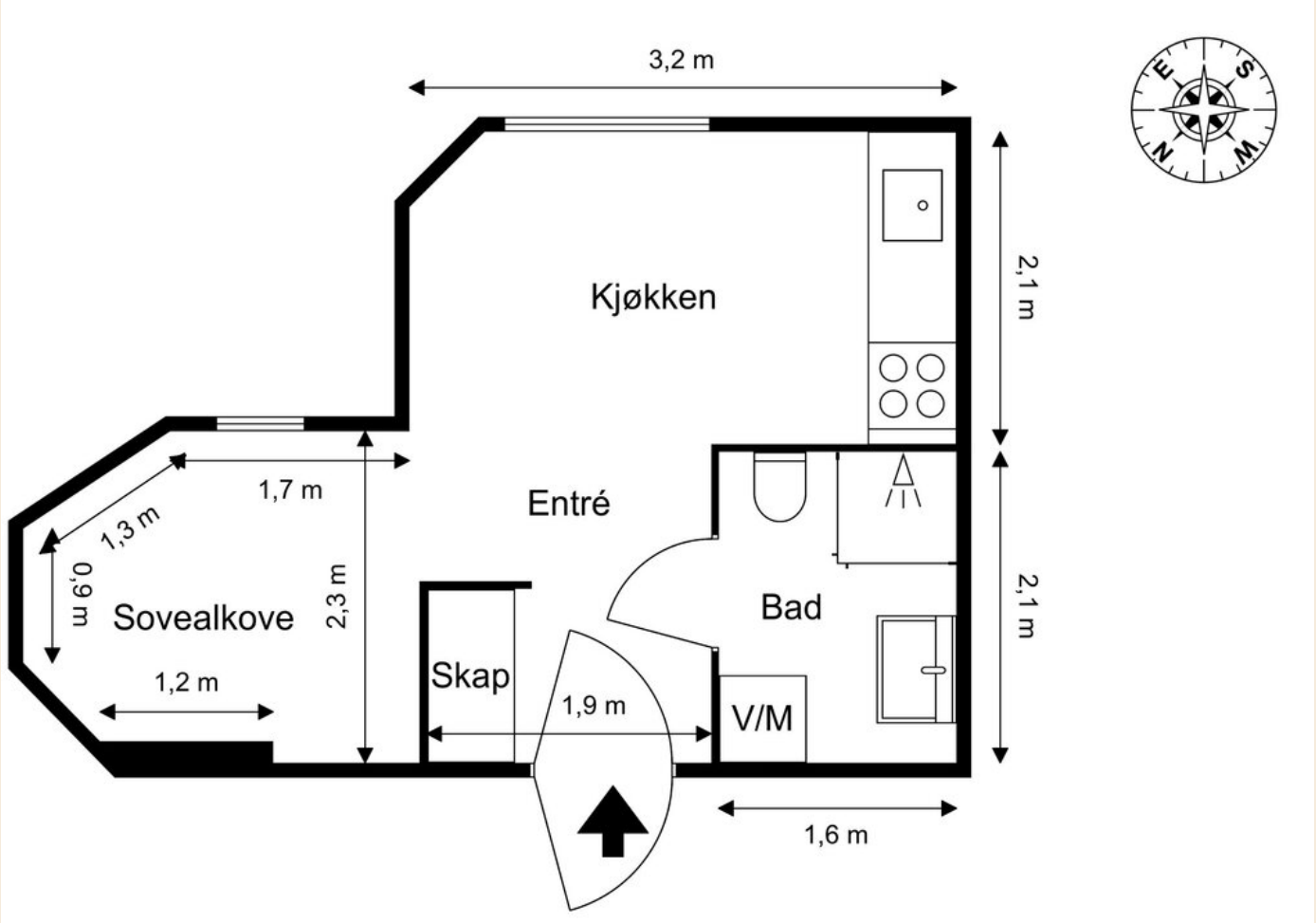
Kort fortalt

Velkommen til Stavangergata 46A! En arealeffektiv og pen 1-roms med sentral og attraktiv beliggenhet på Bjølsen. Leiligheten ligger rolig til vendt mot bakgården, med naturskjønne Voldsløkka som nærmeste nabo. Boligen har en god og praktisk planløsning, fremstår som godt vedlikeholdt og gir en effektiv utnyttelse av arealet. Her bor du sentrumsnært med kort vei til kollektivtransport, dagligvarebutikker og grønne rekreasjonsområder.

Kort oppsummert:
-Heis
-Kjellerbod på 6 kvm
-Felles takterrasse
-Opplegg for vaskemaskin
-Fellesvaskeri
-Bad fra 2014
-Vinduer fra 2016
-Leiligheten ble malt i desember 2025
-Internett, varmtvann/fyring inkl. i felleskostnader
-Gangavstand til Kiwi, Rema 1000 og Meny
-Kort vei kollektivforbindelser
-Gangavstand til BI og Storo

Planløsning

Kjeller
Total BRA: 6 kvm































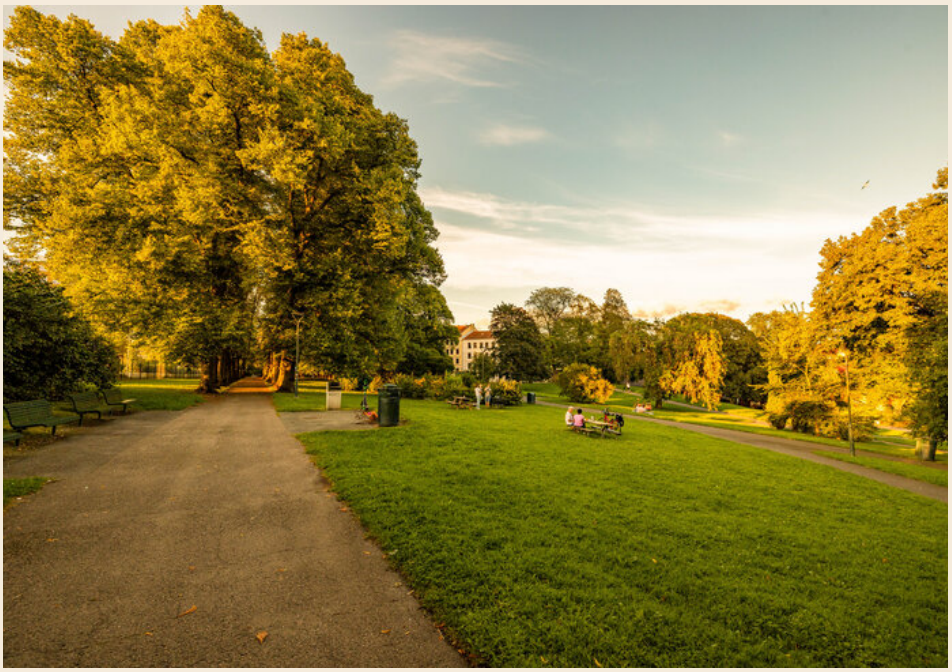







nord {BJØLSEN BAKERI}

.



Ingen kjenner nabolaget bedre!

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

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

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





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
29-0321/25

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Stavangergata 46A, 0467 OSLO
Gnr 222, bnr 183 i Oslo kommune
Andelsnr 256 i Stavangergata Borettslag, org.nr. 950167688

Selger
Hanna Cecilie Høegh Berdahl

Kjøpesum og omkostninger
2 850 000,- (Prisantydning)
175 327,- (Andel av fellesgjeld)
---
3 025 327,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 406,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 786,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
19 086,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
3 035 113,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
3 044 413,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1955

Etasje
1

Antall soverom
0

Arealer
BRA-i: 19 kvm
BRA-e: 6 kvm
Totalt BRA: 25 kvm

Beskrivelse:

1. etasje:
BRA-i: 19 kvm.
Total BRA: 19 kvm.

Kjeller:
BRA-e: 6 kvm.
Total BRA: 6 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Leilighet ligger i 1. etasje og inneholder entré, kjøkken/stue, alkove og bad.

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca. 2,18m. Gitterløsning. Merket 144.

Standard
Entré
Velkommen inn til en praktisk entré med garderobeskap med gode oppbevaringsmuligheter. Leiligheten består av 3-stavs eikeparkett og lyse overflater. Leiligheten blir varmet opp av vannbåren gulvvarme.

Stue/Kjøkken
Lys og luftig stue hvor det er plass til et mindre spisebord og en mindre sofa eller god lesestol.
Pent kjøkken fra 2015 med laminert benkeplate og glatte fronter. Kjøkkenet er utstyrt med nedfelt oppvaskkum i stål og ettgreps armatur fra Oras, lysarmatur under overskap og integrert stekeovn og platetopp. Det er mekanisk avtrekksvifte over stekesonen og installert

komfyrvakt og automatisk vannstopper.

Alkove
Alkoven ligger i en skjermet del av boligen og har plass til enkeltseng og nattbord eller kommode. Rommet har lyse overflater og et lite vindu som gir noe dagslys. Det er tilluft via veggventil ført til yttervegg.

Bad
Pent flislagt bad fra 2014 tatt i regi av borettslaget med gulvvarme og mekanisk avtrekk. Innredningen består av servant med skuffeseksjoner (installert i 2025), speil med innebygget lys, dusjhjørne med innfellbare glassdører og opplegg for vaskemaskin.

Parkering
Borettslaget disponerer 8 garasjeplasser i garasjeanlegg i nabogården. Det er styret som administrerer disse plasser etter venteliste, så henvendelser skal skje til styret angående disse. Husk separat oppsigelse til styret av garasjeplass ved flytting. Garasjeplass følger ikke leilighet ved flytting.

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
Elbil : 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
Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:
1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?
Ja, faglært. Oslo Bad AS har satt inn ny vask med servant og speil med innebygget lys på badet den 20.11.2025

9. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
Ja, faglært. Komfyrvakt ble installert 25.10.2024 av Boligelektrikeren. Vaskemaskin ble installert på badet, den 8.6.2021 av Elkjøp.

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?
Ja, en del av en planke i gulvet på kjøkkenet, og en av flisene på badet, gir litt etter når man går på den. Ikke synlig, men noe jeg har kjent selv når jeg har gått der.

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?
Ja, sluk i dusjen har vært tett noen ganger, da har jeg renset det. Sluk i gammel vask var tett. Jeg installerte ny vask høsten 2025, så nå er det ikke lenger et problem.

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?
Ja, det integrerte kjøleskapet fungerer ikke lenger, det vil bli fjernet før overtagelse.

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?
Ja, ettersom leiligheten ble solgt i 2021, finnes det jo en salgsoppgaven til dette salget. Den har ikke jeg tilgang på.

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?
Ja. det pleier å være en stor konsert på Voldsløkka én helg i juni hvert år, der området sperres av.

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?
Ja, kan noen ganger komme matlukt fra kjøkkenvifte når andre i en annen leilighet lager mat.

Bygningssakkyndig
Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte
Det er i forbindelse med salget utarbeidet en tilstandsrapport fra bygningssakkyndig. Tilstandsrapporten er en teknisk gjennomgang av boligen med oppdagede avvik. Vedlagt salgsoppgaven følger tilstandsrapporten og selgers egenerklæring. Disse må leses nøye av interessenter før bud inngis. Opplysninger gitt i tilstandsrapporten anses å være kjent for kjøper, og det kan derfor ikke reklameres på forhold som fremkommer av tilstandsrapporten. Forhold som har fått TG2 og TG3 må gjennomgås spesielt nøye, da disse indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, med mulig behov for utbedring. Bygningsdeler som har fått TGIU er ikke undersøkt av takstmann. Beskrivelsen av boligen som følger er hentet fra tilstandsrapporten:

Byggemåte:
-Grunnmur er oppført i støpt betong.
-Veggkonstruksjon er oppført i betong.
-Fasade er utvendig pusset/malt og flis.
-Taket er et flatt tak og er tekket med papp.
-Etasjeskille er et betongdekke.

Høyeste takhøyde måles til å være ca. 2,73-2,49m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca. 2,30m i

bad. Vinduer med 3-lags glass fra 2014. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B43, 38dB/B30.

Bygningsdeler som har fått TG2:
Kjøkken - overflater og innredning:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate. Anbefalt tiltak: Benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Vannledninger:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje. Anbefalt tiltak: Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for vannrør uten tett skap.

Bad - overflater:
Avflassing av maling på underkant av dørblad samt fuktsvelling på foring. Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv. Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom. Anbefalt tiltak: Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres. Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastningen i rommet.

Bygningsdeler som ikke er undersøkt (TGIU):
Elektrisk
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget. Følgende arbeider har blitt utført:
- 2025: Tilkoblet speil i bad. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2025-11-24 utført av GP elektro AS.
- 2024: Montert ny komfyrvakt i kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2024-10-25 utført av Boligelektrikeren AS.
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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).
Anbefalt tiltak: Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmesentral
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.

Varmtvannsbereder
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

Innbo og løsøre
Integrerte hvitevarer medfølger.
Vaskemaskin med innlagt tørketrommel kan medfølge dersom ny eier ønsker det.

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

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

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

Energi og oppvarming

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

Oppvarming
Leiligheten varmes opp via vannbåren gulvvarme. Det er også gulvvarme på badet.

Informasjon om strømforbruk
Selger har ikke inngått avtale om Norgespris.

Økonomi

Felleskostnader
Kr 3 659,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene inkluderer: oppvarming, varmtvann, internettt, vaktmester- og vektertjenester, trappevask, nedbetaling av andel fellesgjeld, samt borettslagets øvrige driftskostnader.

Herav:
Internett: 129,-
Felleskostnader: 3.530,-

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 651 786,- pr. 2023

Sekundærbolig: Kr 2 607 142,- 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.

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

Borettslaget

Om borettslaget
Stavangergata borettslag består av 260 andelsleiligheter.
Borettslagets hjemmeside er: vibbo.no/Stavangergata

-Ved ny eier (og ved langvarig bruksoverlating), blir eier belastet med kr 250 for navneskilt til postkasse
-Fellesvaskeriet skal benyttes i henhold til gjeldende forskrifter. Disse er hengt opp på veggen i vaskeriet. Åpningstider er alle dager: kl. 06:00 til kl.24:00
-Sykler plasseres i låsbar oppstilling på baksiden av B-inngangen mot barnehagen. Det er forbudt å parkere sykler i portalen og foran inngang A og B.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 175 327,-pr. 24.11.2025

Borettslaget har et felles lån:
Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenr.: 83987161933
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,20%
Restsaldo 48 057 947,00
Innfrielsesdato: 30.03.2041

Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

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

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

Bank: Svenska Handelsbanken AB NUF
Lånenummer: 83987161933
Restsaldo: 175 327,20
Kapitalkostnader: 1 384,87
IN-avtale: Nei

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskapet for 2024 viste er overskudd på kroner 2.495.996,-. I 2025 var det budsjettert med et overskudd på kroner 2.247.658,-.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

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

Borettslagets forsikring
Fremtind Forsikring AS.
Polisenr. 24535132

Tomt

Beskrivelse av tomt
Tomtestørrelse: 2 239 kvm (Eiertomt)
Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med Nordvik Bolig visningsskilter. Velkommen til visning!

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

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet
Stavangergata 46 har en perfekt beliggenhet med kort vei til parker, matbutikker, caféer, treningstilbud, shopping og gode kollektivmuligheter.

Her har du Kiwi, REMA 1000 og Meny rett ved leiligheten. Det er to søndagsåpne Joker i nærheten, samt Norð bakeri, Bjølsen sushi, Pizza Pancetta, Mat & Mer osv.

Her får du Voldsløkka park som nærmeste nabo og det er heller ikke langt til Bjølsenparken. Kort vei til Akerselva, som har perfekte turmuligheter nedover mot sentrum eller opp til Nydalen og Maridalsvannet. Disse områdene er perfekt for jogge- eller gåturer. På Voldsløkka finner du tennisbaner, volleyballbaner, fotballbaner, skøyteanlegg med kunstis om vinteren og Oslo skatehall med sitt flotte aktivitetstilbud.

Meget gode kollektivmuligheter med 54- og 37- bussen, i tillegg til t-banen fra Nydalen. 54-Bussen tar deg i retning sentrum og videre mot Kværnerbyen, eller retning Kjelsås stasjon. 37-Bussen tar deg i retning Helsfyr eller Nydalen. Alle linjene har hyppige avganger, noe som oppleves som svært praktisk når man skal forflytte seg fra A-Å i hovedstaden. T-banen går fra Nydalen med hyppige avganger med linje 4 og 5, som tar deg til Majorstuen på 9 minutter.

Flere skoler og barnehager er også å finne i området. Handelshøyskolen BI ligger i Nydalen, kun en kort gåtur unna.

For den treningsglade har Bjølsenhallen en innendørshall som ligger rett ved, her er det både håndball, basket, volleyball, bordtennis, kampsport, boksing, spinning, styrketrening og klatring. Det er flere treningssentre som befinner seg i området, som blant annet SATS Nydalen og Storo, Fresh Fitness Storo og SiO Athletica på Nydalen.

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

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for:
-Kledning av gavl med eternitt datert 1969.
-Utskifting av heis datert 2011.
-Installasjon av bad i 232 leiligheter datert 2014.
-Bruksendring av næringslokaler i 1.etasje og felles vaskerom til leiligheter 2016.
-Oppføring av brannalarm og nødlys 2023.

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

Varme- og ventilasjonsanlegg - Melding om ferdig arbeid - 1961

Hybelbygg Stavangergata 46 - Byggemelding (uattestert) - 1951
Det foreligger verken ferdigattest, ekspedisjonsdokument eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det betyr at det ikke foreligger dokumentasjon på boligen lovlig kan tas i bruk. Kjøper påtar seg risikoen for fremtidig bruk, og eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om midlertidig brukstillatelse /ferdigattest vil bli gitt, og alle kostnader i den forbindelse.

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

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

Regulerings- og arealplaner
Reguleringsplanen som følger eiendommen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn. Se kommunens hjemmeside for ytterligere informasjon. Eiendommen er regulert til boligformål med tilhørende anlegg (s-2255). For mer informasjon om reguleringsforhold kontakt megler eller søk på saksnummer/adresse/gnr. bnr på plan- og bygningsetatens hjemmeside.

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

For informasjon om eventuelle arbeider/prosjekter i nærliggende områder anbefaler vi et søk på Oslo kommunes portal for saksinnsyn:

https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/

Pågående byggesaker:
Stavangergata 44 D - utskifting av sluk - Endring brannskille
Saksnummer: 202507543

Stavangergata 44 B - rehabilitering av bad - H0502
Saksnummer: 202511032

Moldegata 7 - bruksendring fra butikk til treningssenter
Saksnummer: 202522985

Moldegata 10 - Oppføring av leilighetsbygg
Status: Rammetillatelse gitt.
Saksnummer: 202508799

Pågående plansaker i området:
Stavangergata og Lisa Kristoffersens plass - Planforslag til politisk behandling - Endring av trafikkmønster
Planen inneholder et forslag om å etablere tosidig opphøyde sykkelfelt i hele Stavangergata, tilpasning av midtrabattene, planting av trær og tiltak for håndtering av overvann. I tillegg omfatter reguleringen hele Lisa Kristoffersens plass der det foreslås å erstatte eksisterende rundkjøring med et signalregulert kryss som vil frigjøre plass til et lokalt torg.
Saksnummer: 201719253

Voldsløkka idrettspark - Planforslag til politisk behandling
Oslobygg KF foreslår å omregulere sørvestre del av Voldsløkka fra friområde til idrettsanlegg med et nytt bygg med tre store haller, en oppgradert 11-erbane og en ny 7erbane.
Saksnummer: 201814722

Bakkehaugen, Carl Grøndahls vei 1 med flere - Detaljregulering
Hensikten med formålet er å bevare området som et verdifullt kulturmiljø med enhetlig bebyggelse og grønnstruktur.
Saksnummer: 202009162

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14.05.2004 - Dokumentnr: 33121 - Erklæring/avtale
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:32

Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:38 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:1
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:2
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:3
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:4
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:5
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:6
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:7
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:8
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:9
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:10
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:11
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:12
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:13
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:14
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:15
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:16
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:17
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:18
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:19
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:20
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:21
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:22
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:23
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:24
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:25
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:26
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:27
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:28
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:29
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:30
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:31
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:32
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:33
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:34
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:35
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:36
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:37
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:38
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:39
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:40
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:41
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:42
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:43
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:44
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:45
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:46
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:47
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:48
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:49
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:50
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:51
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:52
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:53
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:54
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:55
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:56
Rettighet hefter i: Knr:0301 Gnr:222 Bnr:226 Snr:57
Bestemmelse om adkomstrett
Bruksrett
Gjelder denne registerenheten med flere

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

Øvrige kjøpsforhold

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

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

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

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

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Generelle bestemmelser:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det

oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

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

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

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

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

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

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 0,80% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 45 000,-
Gebyr utlegg faktura (pr. faktura) kr. 650,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 12 500,-
Markedspakke inkl. digital salgsoppgave kr. 22 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 758,-
Utlegg foto - Interiør og fasade ca. kr. 3 650,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 8 200,-

Samlet skal selger betale kr. 133 173,- 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 4. januar 2026

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

Megler
Marte Natland Johansen, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 40056260

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

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

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

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

Stavangergata 46A

Nabolaget Bjølsen - vurdert av 405 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Etablerere
- Enslige

Skoler

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

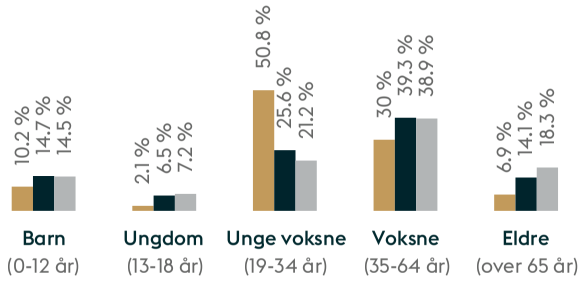
Offentlig transport

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

Barnehager

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

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene

Bra 68/100

Naboskapet

Høflige 61/100

Primære transportmidler

- Buss
- Egen bil

Sport

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

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

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 94/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 84/100

Aktivitetstilbud
Meget bra 83/100



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

Stavangergata 46A 0467 OSLO

Tilstandsrapport Eierskifte

Boligtype:	Leilighet
Byggeår:	1955
BRA:	25 m^2
BRA-i:	19 m^2
Rapportdato:	5.12.2025 (Gyldig til 5.12.2026)



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
1	9	3	0	3

Supertakst

GNR: 222 BNR: 183 ANR: 256

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Stavangergata 46A
0467 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. 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 opplysningsplikt 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/37846

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 med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er oppsummert nedenfor. Feltet Begrunnelse gir en kort forklaring på hvorfor tilstandsgraden er satt, og er ment som et forenklet sammendrag. Utfyllende vurderinger finnes i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Kjøkken	TG2 gis grunnet overflater på benkeplate.
Vannledninger	TG2 gis grunnet fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap.
Våtrom: Bad	TG2 gis grunnet overflate foring/dør, misfarget silikonfuge.

Bygningsdeler med TG-IU

Bygningsdel	Oppsummert begrunnelse for tilstandsgrad
Elektrisk	I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet.
Varmesentral	Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.
Varmtvannsbereder	Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato	Rapportdato
5.12.2025	**5.12.2025**

Hjemmelshavere

Navn: **Hanna Cecilie Høegh Berdahl** Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

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

Informasjon om bygningssakkyndig

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

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: **Stavangergata 46A, 0467 Oslo**

Kommunenr:	**301**	Gårdsnr:	**222**	Bruksnr:	**183**	Festenr:
Seksjonsnr:		Andelsnr:	**256**	Leilighetsnr:	**H0106**	

Byggeår: **1955** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Leilighet**

Generell beskrivelse av boligen:
Leiligheten ligger i byggets 1. etasje + kjeller/loft. Heis adkomst. Kjøkken fra 2015 og bad fra 2014. Skjevheter, riss/sprekker i byggets konstruksjon kan ikke utelukkes og er normalt ved byggeår. Høyeste takhøyde måles til å være ca 273-2,49m i kjøkken. Laveste takhøyde måles til å være ca 2,30m i bad. Leiligheten ventileres med mekanisk avtrekk fra bad/kjøkken.
Vinduer med 3-lags glass.
Innerdører i hvit malt utførelse.
Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B43, 38dB/B30.

Byggemåte:
Grunnmur er oppført i støpt betong. Veggkonstruksjon er oppført i betong. Fasade er utvendig pusset/malt og flis. Taket er et flatt tak og er tekket med papp. Etasjeskille er et betongdekke.

For mer info se rapportsammendrag/hovedrapport.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Servantskap med servant og speil med innebygget lys på badet. Utført av Oslo Bad AS/GP elektro AS.	Ja
2024	Montert ny komfyrvakt i kjøkken. Utført av Boligelektrikeren AS.	Ja

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)
1. etasje	19	19	0	0	0
Kjellerbod	6	0	6	0	0
Totalt m²	**25**	**19**	**6**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	19	19	0	Entre, bad, kjøkken, sovealkove.	
Totalt m²	**19**	**19**	**0**		

Kommentar til arealberegning

Kjellerbod på ca. 6m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,18m. Gitterløsning. Merket 144.

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
Vinduer med 3-lags glass. Innerdører i hvit malt utførelse. Entrédør har lyd - og brannklassifisering 40dB/B43, 38dB/B30.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Vinduer fra 2014.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Nei
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Nei
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	**TG-1**

Normal slitegrad iht. alder.

6.2 Etasjeskille og gulv på grunn

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

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn	**TG-1**

Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Ved enkel nivellering av sovealkove registreres det et høydeavvik på ca. 2mm over hele rommet og ca. 2mm over 2 meter.
Det registreres bruksmerker på gulv.

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?	Ja

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2:
Fuktsvelling i underkant av benkeplate.

TG1:
Normal slitegrad på innredning iht. alder.

Beskrivelse:
Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Kjøkken fra 2015 og type Nybo kjøkken (opplyst fra tidligere salgsprospekt).
Det er montert komfyrvakt og automatisk vannstopper etter dagens krav.
Innredning med glatte fronter. Laminat benkeplate med en tykkelse på 28mm. Nedfelt oppvaskkum i stål med ettgreps armatur fra Oras. Lysarmatur under overskap. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen. Det er integrert stekeovn, platetopp og kjøleskap.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Benkeplate fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.4 Lovlighet

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

Lovligheten er kontrollert opp mot godkjente byggetegninger. Kopi av tegning er vedlagt som et vedlegg.

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 ca:
Kjøkken: 273-2,49m
Sovealkove: 2,50m
Bad: 2,30m

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

Røykvarsel er plassert i entre.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er fra 2016.

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.	
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**
Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Det er ikke påvist noen stakeluke i boenheten. Staking kan utføres via sluk eller andre installasjoner med avløp. Det er flere boenheter i bygget og kontroll om kloakk er luftet over tak er ikke foretatt.	

6.6 Vannledninger

Type anlegg	Plast, Kobber
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
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:
Fordelerstokk for vannrør over tak uten tett skap utgjør en risiko for vannskade ut i konstruksjonen ved eventuell lekkasje.

Beskrivelse:
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Stoppekran er plassert i luke i himling i bad.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Lekkasjestopper kan monteres som et kompenserende tiltak for vannrør uten tett skap.

6.7 Elektrisk



Sikringsskap er plassert i entre. Kursoversikt er 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:
2025: Tilkoblet speil i bad. Datert 2025-11-24 utført av GP elektro AS.
2024: Montert ny komfyrvakt i kjøkken. Datert 2024-10-25 utført av Boligelektrikeren AS.

Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
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?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget?	Nei

Oppsummering av elektrisk	TG-IU

Avvik registret:
Det er manglende samsvarserklæring på deler av anlegget.

Følgende arbeider har blitt utført:
2025: Tilkoblet speil i bad. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2025-11-24 utført av GP elektro AS.
2024: Montert ny komfyrvakt i kjøkken. Det er fremlagt samsvarserklæring datert 2024-10-25 utført av Boligelektrikeren AS.

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. 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. Etter retningslinjer fra FEL (forsirkrift for elektrisk lavspenningsanlegg). I tråd med veileder fra Direktoratet for byggkvalitet settes det ikke tilstandsgrad på bygningsdelen (elektrisk anlegg).

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det kan ikke utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

6.8 Vannbåren varme

Type anlegg	Gulvvarme
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Anlegget har blitt oppgradert rundt 2014.	
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det tegn på skader ved gjennomføringer i vegg eller gulv?	Nei
Er det sprekker eller svellinger i overflatemateriale på gulv?	Nei
Er det påvist lekkasjer eller korrosjon ved synlige koblinger eller ventiler?	Nei

Oppsummering av vannbåren varme	TG-1

Ingen unormale avvik er registret på vannbåren varme.

6.9 Varmesentral

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmesentral	TG-IU
Sentralfyr. Anlegget var ikke tilgjengelig og ble ikke besiktiget eller vurdert.	

6.10 Varmtvannsbereder

Tilgjengelighet	Ikke tilgjengelig

Oppsummering av varmtvannsbereder	TG-IU
Det er felles opplegg for varmtvann. Anlegget var ikke tilgjengelig og er ikke vurdert.	

6.11 Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via veggventil ført til yttervegg.	

6.12 Våtrom: Bad



Sluk i bad.

Overflate

Beskrivelse av overflate	
Flis på gulv 20x20 og flis på vegger 10x30. Malt overflate i himling. Gulvvarme.	
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Badet er fra 2014 ved fremlagt ferdigattest.	
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?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
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?	Ikke aktuelt (gjelder ikke flislagt gulv)

Oppsummering av overflater	**TG-2**

TG2:
Avflassing av maling på underkant av dørblad samt fuktsvelling på foring.
Det registreres misfarging (svertesopp/muggsopp) i silikonfuge overgang vegg og gulv.

Merknad: Det registreres hullyd ved noen fliser, men det er ingen andre symptomer og karakteriseres ikke som bom.

Anbefalte tiltak overflater

Misfarget fugemasse i overgang gulv/ vegg bør utbedres.
Dør og karmlister bør overflatebehandles eller byttes til ett produkt som tåler fuktbelastingen i rommet.

Membran, tettesjikt og sluk

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

Boret hull i vegg er kun tettet med silikon.

Sanitærutstyr

Beskrivelse
Servantskap med en bredde på 60cm. Overlimt servant med ettgreps armatur. Speil med lys på vegg. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører, mekanisk avtrekk, opplegg for vaskemaskin, stoppekran i himling og gulvstående wc.

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr	**TG-1**

Normal slitegrad iht. alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon	TG-1
Mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte under dørblad. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.	

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 kjøkken 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 37,8%. 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	Ja
Badet er bygd etter TEK 10 eller senere forskrift, og det foreligger ferdigattest. Alt arbeid er ansvarsbelagt i byggesaken og vurderes å være dokumentasjon på at badet er bygd iht forskrifter.	

6.13 Ikke relevante bygningsdeler

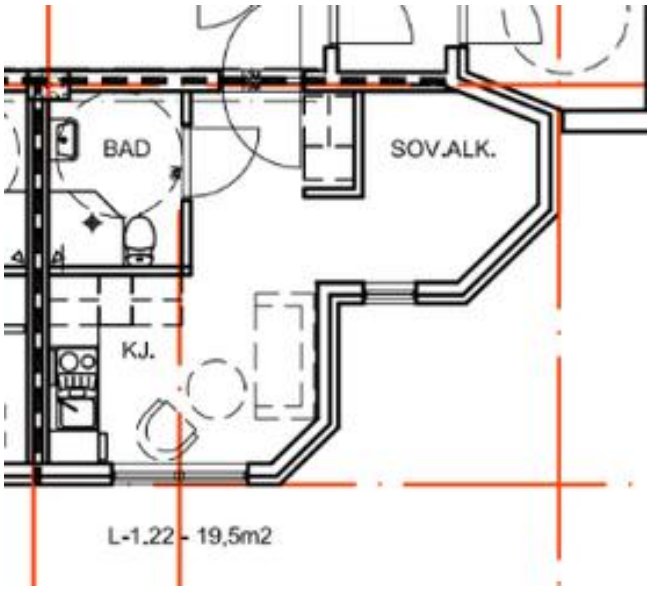
Følgende bygningsdeler er angitt som finnes ikke/ikke relevant:

- Rom under terreng
- Balkong, terrasse, platting
- Loft (konstruksjonsoppbygging)
- Ildsted/Skorstein innvendig i boligen
- Toalettrom
- Trapp

7. Dokumentasjon/plantegning, Areal

Hovedbygg

1. etasje



Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
16. des. 2025

Oppdragsnummer
29-0321/25

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Stavangergata 46A, 0467 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Torshov

Selgere
Hanna Cecilie Høegh Berdahl

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
7. april 2021

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 838707
Forsikret i: Fremtind Forsikring

Utført arbeid

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

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Oslo Bad AS har satt inn ny vask med servant og speil med innebygget lys på badet den 20.11.2025

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

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

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Nei

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Komfyrvakt ble installert 25.10.2024 av Boligelektrikeren. Vaskemaskin ble installert på badet, den 8.6.2021 av Elkjøp.

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

Nei

Feil og mangler

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

Nei

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: En del av en planke i gulvet på kjøkkenet, og en av flisene på badet, gir litt etter når man går på den. Ikke synlig, men noe jeg har kjent selv når jeg har gått der.

---

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

Ja

Beskriv: Sluk i dusjen har vært tett noen ganger, da har jeg renset det. Sluk i gammel vask var tett. Jeg installerte ny vask høsten 2025, så nå er det ikke lenger et problem.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det integrerte kjøleskapet fungerer ikke lenger, det vil bli fjernet før overtagelse.

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Ettersom leiligheten ble solgt i 2021, finnes det jo en salgsoppgaven til dette salget. Den har ikke jeg tilgang på.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Det pleier å være en stor konsert på Voldsløkka én helg i juni hvert år, der området sperres av.

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Nei

---

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

Ja

Beskriv: Kan noen ganger komme matlukt fra kjøkkenvifte når andre i en annen leilighet lager mat.

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

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

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

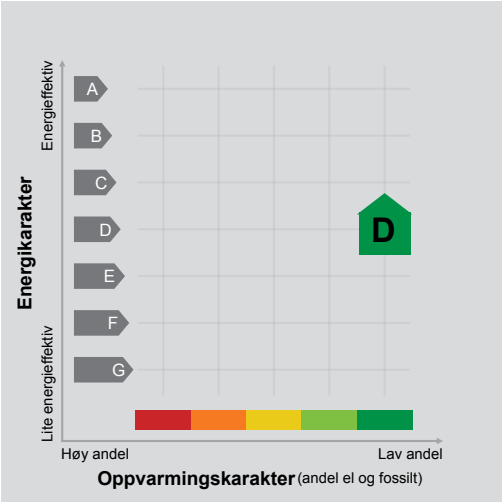
Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

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

Oppdragsnummer: 29-0321/25

ENERGIATTEST

Adresse	Stavangergata 46A
Postnummer	0467
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	222
Bruksnummer	183
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80548443
Bruksenhetsnummer	H0106
Merkenummer	Energiattest-2025-192968
Dato	25.11.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

Energibehovet påvirkes av hvordan man benytter boligen, og kan forklare avvik mellom beregnet og målt energibruk. Gode energivaner bidrar til at energibehovet reduseres. Energibehovet kan også bli lavere enn normalt dersom:

- deler av boligen ikke er i bruk,
- færre personer enn det som regnes som normalt bruker boligen, eller
- den ikke brukes hele året.

Gode energivaner

Ved å følge enkle tips kan du redusere ditt energibehov, men dette vil ikke påvirke boligens energimerke.

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

Energimerket og andre data i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier da attesten ble registrert. Nedenfor er en oversikt over oppgitte opplysninger, som boligeier er ansvarlig for.

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1954
Bygningsmateriale:	
BRA:	19
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/faktaark-til-er)

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 08 95 eller svarer@enova.no.

Pliktene til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på www.enova.no/energimerking.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stavangergata 46A	80548443	H0106	0	0	256

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1954

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	ENERGIREGLER 2016

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.02.2017
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.02.2017
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.02.2017
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	06.02.2017

Areal yttervegger	15 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	19 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	1 m²
Oppvarmet BRA	19 m²
Totalt BRA	19 m²
Oppvarmet luftvolum	48 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,36 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	7,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	97,1 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,84 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	1,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,83

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	6.2.2017

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.005
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	126,4 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,2 kWh/år
Pumper	2,4 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	198,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	4 540 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	245,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 754 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	245,43 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	4 540 kWh/år

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	786 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	3 754 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	4 540 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	20,0 %

SAGENE EIENDOMSMEGLING AS
Nordvik Torshov v/Marte Natland Johansen
Sjølyst plass 2, 0278 OSLO
E-post: m.johansen@nordvikbolig.no

Deres ref.: 29-0321/25 . Vår ref.: 0090-1-144 Dato: 24.11.2025

Megleropplysninger

Boligselskap:	STAVANGERGATA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	950167688
Andelseier:	Berdahl, Hanna Cecilie Høegh
Medeier:	
Leilighetsnummer:	144
Adresse:	Stavangergata 46 A, 0467 OSLO
Andelsnummer:	256
Gnr.	222
Bnr.	183

Borettsinnskudd: Kr. 2 000,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

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

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

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenr.:	83987161933
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,20%
Restsaldo	48 057 947,00
Innfrielsesdato:	30.03.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 659,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	129,00	
Felleskostnader	3 530,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	519,-
Fradragsberettigede kostnader:	10 548,-
Annen formue:	17 633,-
Gjeld:	181 773,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**Svenska Handelsbanken AB NUF**
Lånenummer:	83987161933
Restsaldo:	175 327,20
Kapitalkostnader:	1 384,87
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 175 327,20,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon via OBOS sentralbord 22 86 55 00.

Annen informasjon:

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

dokumenter det er avvik mellom. Forretningsfører aksepterer intet erstatningsansvar for feil i de gitte opplysninger med mindre det er utvist grov uaktsomhet.

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om
  salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
  vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 90
STAVANGERGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STAVANGERGATA BORETTSLAG

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/90

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

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

Med vennlig hilsen,
Styret i STAVANGERGATA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Nina Simonsen og Lisbeth Solberg velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

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

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

Sak 6

Supplering av praktisk informasjon på Vibbo

Forslag fremmet av:
Rune Vandvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

- Varme:

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

- Vår felles forsikringsordning:

En sammenfattet orientering om borettslagets husforsikring, herunder:

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

Bakgrunn:

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Informasjonen på Vibbo om varme og boligforsikring oppdateres.

Sak 7

Begrunnelse ved fjerning av meldinger på Vibbo

Forslag fremmet av:
Rune Vandvik

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

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

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Einar Mortenssøn Løken

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

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

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

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

- Andrii Grechukh
- Geir Berg
- Nina Simonsen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Mari Langer Asland

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

- Lisbeth Solberg

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Jørn Ilje

Styrets årsrapport

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

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

Garantiansvar	0	0

Oslo, 03.04.2025
Styret i Stavangergata Borettslag

Thomas Gabler Einar Mortenssønn Løken Lisbeth Solberg

Mari Langer Asland

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

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

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

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

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

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
GARASJER

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

NOTE: 11
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 12
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 13
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 14
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 15
BYGNINGER

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

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

NOTE: 16
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-10 750**

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

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

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

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

NOTE: 20
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Purregebyr	35
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**35**

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

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

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

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

Til generalforsamlingen i Stavangergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 8.april 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 5.05.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 8.05.25
Selskapsnummer: 90 **Selskapsnavn:** STAVANGERGATA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Nina Simonsen og Lisbeth Solberg velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

_____ _____

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Supplering av praktisk informasjon på Vibbo

Informasjonen på Vibbo om varme og boligforsikring oppdateres.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Begrunnelse ved fjerning av meldinger på Vibbo

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

☐ For

☐ Mot

Sak 8 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 3 skal velges)

☐ Einar Mortenssøn Løken

☐ Lisbeth Solberg

☐ Mari Langer Asland

Varamedlem (kun 3 skal velges)

☐ Andrii Grechukh

☐ Geir Berg

☐ Nina Simonsen

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

☐ Mari Langer Asland

Varadelegat (kun 1 skal velges)

☐ Lisbeth Solberg

Sak 10 Valg av valgkomite

Valgkomitemedlem (kun 1 skal velges)

☐ Jørn Ilje

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STAVANGERGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950167688
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 5. mai kl. 09:00 til 8. mai kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

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:
Rådgiver i OBOS, Helga Solheim, velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Nina Simonsen og Lisbeth Solberg velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **46**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **30**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **38**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **41**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 390 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 390 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **23**
Antall stemmer mot vedtaket: **13**
Antall blanke stemmer: **44**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Supplering av praktisk informasjon på Vibbo

Fremmet av: Rune Vandvik

- Varme:

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

- Vår felles forsikringsordning:

En sammenfattet orientering om borettslagets husforsikring, herunder:

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

Bakgrunn:

Begge disse punktene gjelder informasjon som er vesentlig for andelseierne både i dagliglivet og dersom en feil eller skade skulle oppstå i leiligheten. I borettslag har man ikke anledning til å tegne en ordinær husforsikring som i andre boliger. Dette behovet ivaretas i stedet av den felles husforsikringen vi alle spleiser på, som både dekker skader på den felles bygningsmassen, men også en del forhold inne i de enkelte leilighetene.

Derfor er det viktig at andelseierne er informert om hvilke forhold dette gjelder og hvordan de går fram for å bruke forsikringen. Dersom det skulle være behov for det, står styret fritt til å be om hjelp fra beboere eller andre til å utforme denne informasjonen.

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

> **Forslag til vedtak:**
> Informasjonen på Vibbo om varme og boligforsikring oppdateres.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **32**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Begrunnelse ved fjerning av meldinger på Vibbo

Fremmet av: Rune Vandvik

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Dersom styret finner det nødvendig å slette en melding eller meldingstråd fra Vibbo, så sendes det en orientering om dette til den eller de involverte, sammen med en begrunnelse for hvorfor fjerning av innholdet er nødvendig.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:

Mari Langer Asland (29 stemmer)
Einar Mortenssøn Løken (28 stemmer)
Lisbeth Solberg (34 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Langer Asland
Einar Mortenssøn Løken
Lisbeth Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Geir Berg (20 stemmer)
Andrii Grechukh (20 stemmer)
Nina Simonsen (23 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Geir Berg
Andrii Grechukh
Nina Simonsen

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Mari Langer Asland (32 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Mari Langer Asland

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Lisbeth Solberg (31 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Lisbeth Solberg

10. Valg av valgkomite

Det skal velges valgkomite for 1 år.

Valgkomitemedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørn Ilje (36 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørn Ilje

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 90
STAVANGERGATA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STAVANGERGATA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:
Avstemningen åpner 22. september kl. 09:00 og lukker 25. september kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/90

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitne
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av revisor

Med vennlig hilsen,
Styret i STAVANGERGATA BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

Sak 2

Valg av protokollvitne

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Alex Ytterdahl velges.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Valg av revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for STAVANGERGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950167688
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 80.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:
Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av en eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:
Alex Ytterdahl velges.

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:
Møteinnkallingen godkjennes

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **48**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **29**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

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

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

Følgende kandidat er foreslått:

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

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **50**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Vedtekter

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

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,-.

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.

(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(5) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(6) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i pkt 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 33(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har

kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4)Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1)Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

(3)Andelseieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre andelseiere.

(4)Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre.
Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

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

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

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

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

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).
Andelseiere som overlater bruk av leilighet uten søknad og godkjenning fra styret ilegges et gebyr på 5000 kr.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

4-4 Kameraovervåkning

(1) Borettslaget har godkjent kameraovervåkning på borettslagets fellesområder.

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

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2)Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3)Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

(4)Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

(5)Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.
Ved mistanke om innsekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(6)Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(7)Oppdager andelseieren skade i boligen som borettslaget er ansvarlig for å utbedre, plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

(8)Ny eier av andelen har plikt til å utføre vedlikehold medregnet reparasjon og utskifting i boligen, selv om det skulle vært utført av den forrige andelseieren.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

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

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

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

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer andelseieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

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

8. Styret og dets vedtak

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

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

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

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

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

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

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

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

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

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

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

Husordensregler Stavanger Borettslag

Sist vedtatt 10. juni 2024

Husordensreglene skal kun endres gjennom flertallsvedtak av generalforsamlingen.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Avstilling av brannalarm

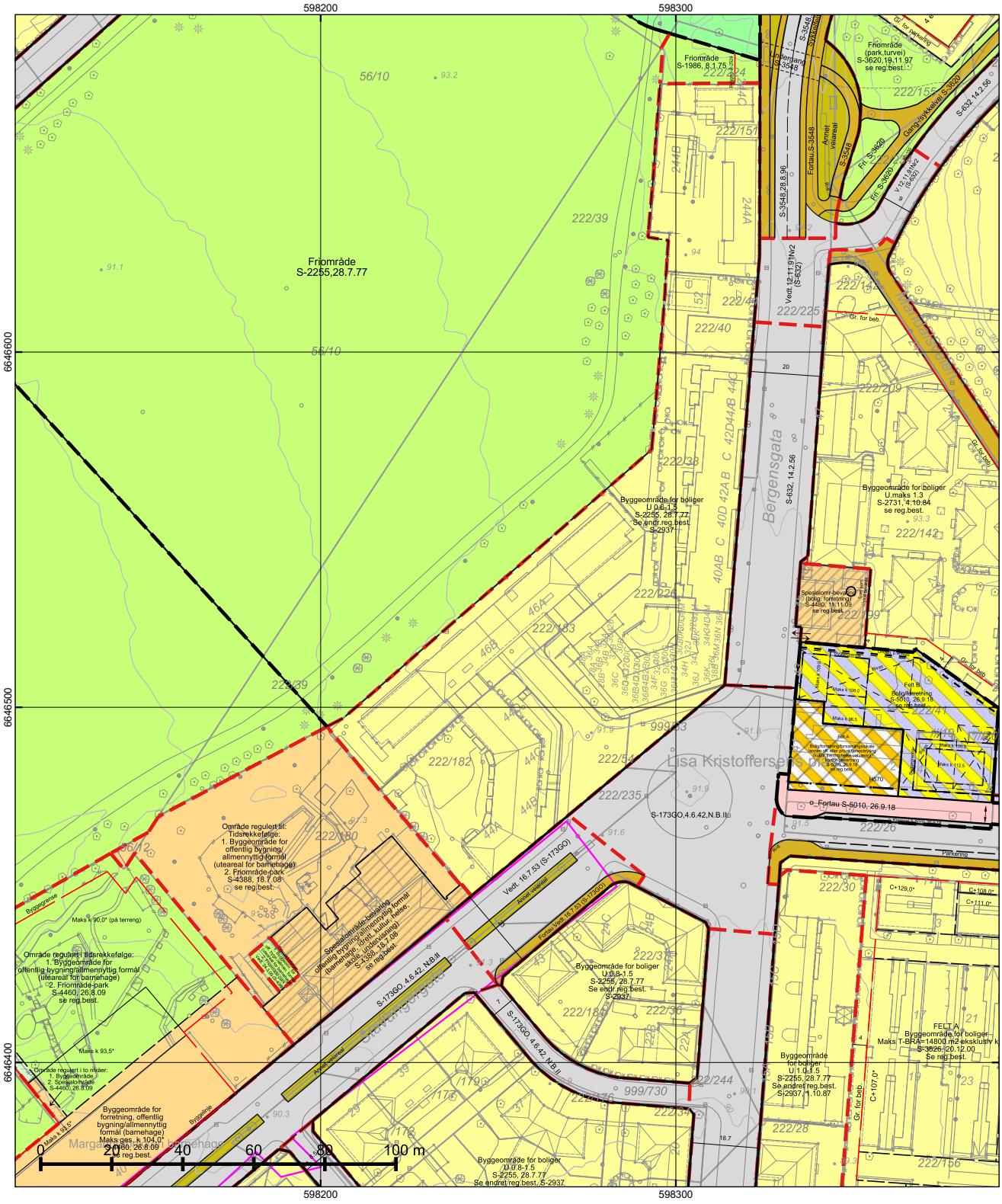
1 Gå til brannsentralen som er plassert ved A og B inngang. Les på displayet øverste linje hvilke detektor som er utløst, det står leilighetsnr eller i hvilke fellesanlegg detektor er plassert.

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

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

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

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



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

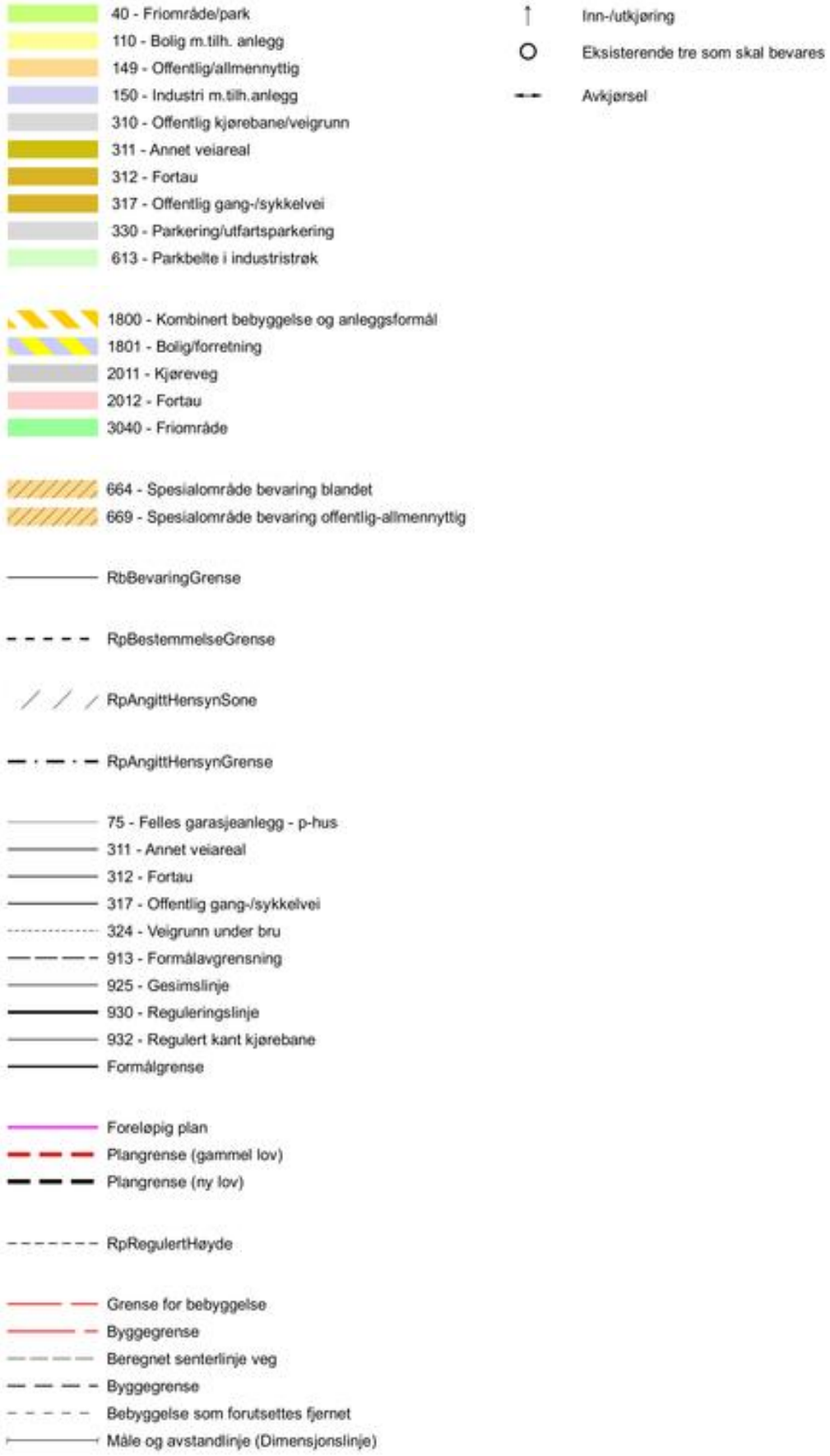
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

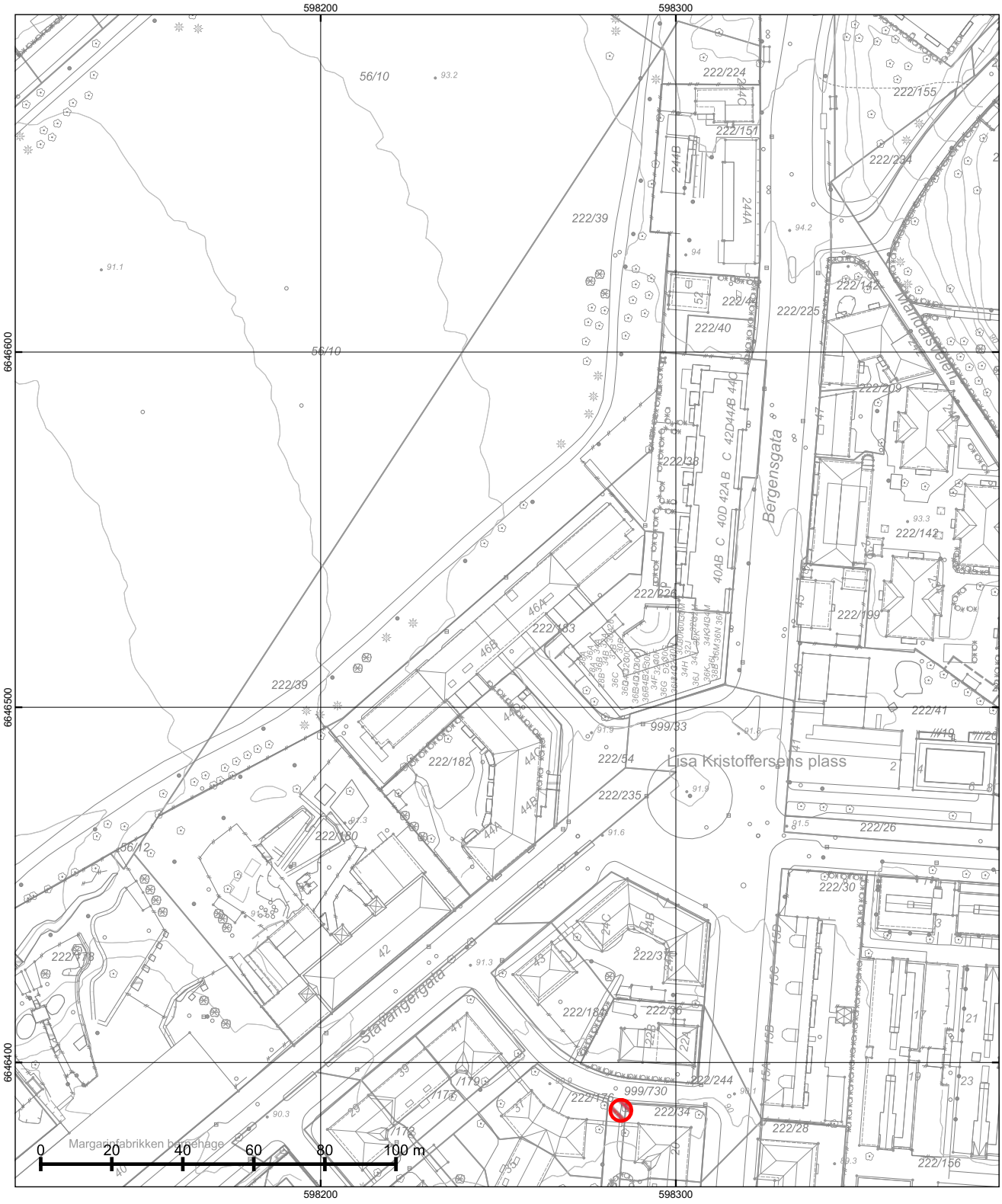
PlottID/Best.nr: 332974/ 86522745
Deres ref.: 55528/ MAJO@MSNOP
Adresse: STAVANGERGATA 46A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/183

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

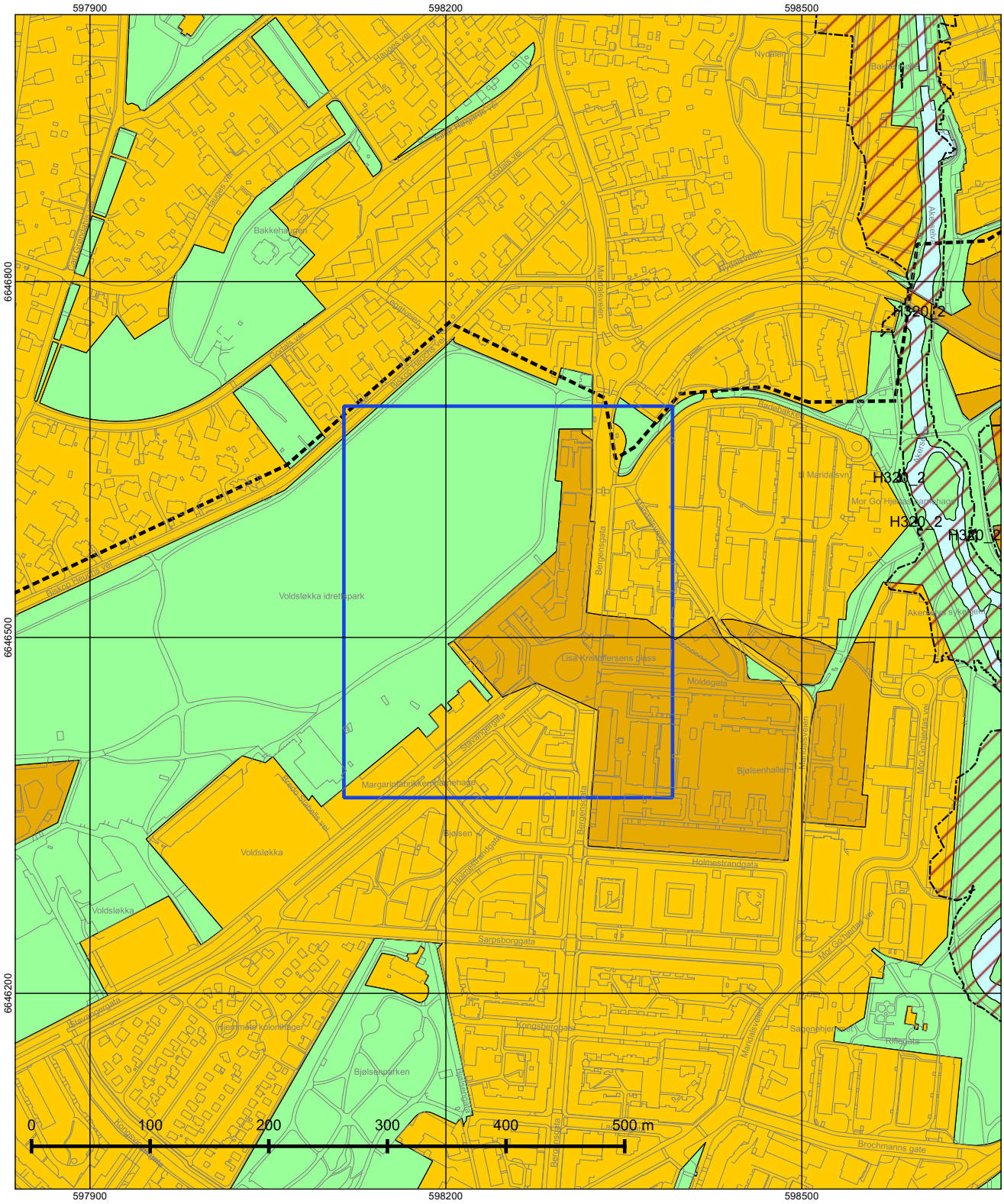
Dato: 25.11.2025
Bruker: noas
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Naturmangfold

– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 332974/ 86522745
Deres ref.: 55528/ MAJO@MSNOP
Adresse: STAVANGERGATA 46A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 222/183

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 25.11.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 332974/86522745
Deres ref.: 55528/ MAJO@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Marte Natland Johansen
STAVANGERGATA 46A

Dato: 24.11.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86522745
8872334

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.222 BNR. 183

Vi viser til bestilling av 20251124 for STAVANGERGATA 46A.

GNR. 222 BNR. 183

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 27.08.1946.

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

2239 m²

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

Målestokk= 1: 500.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

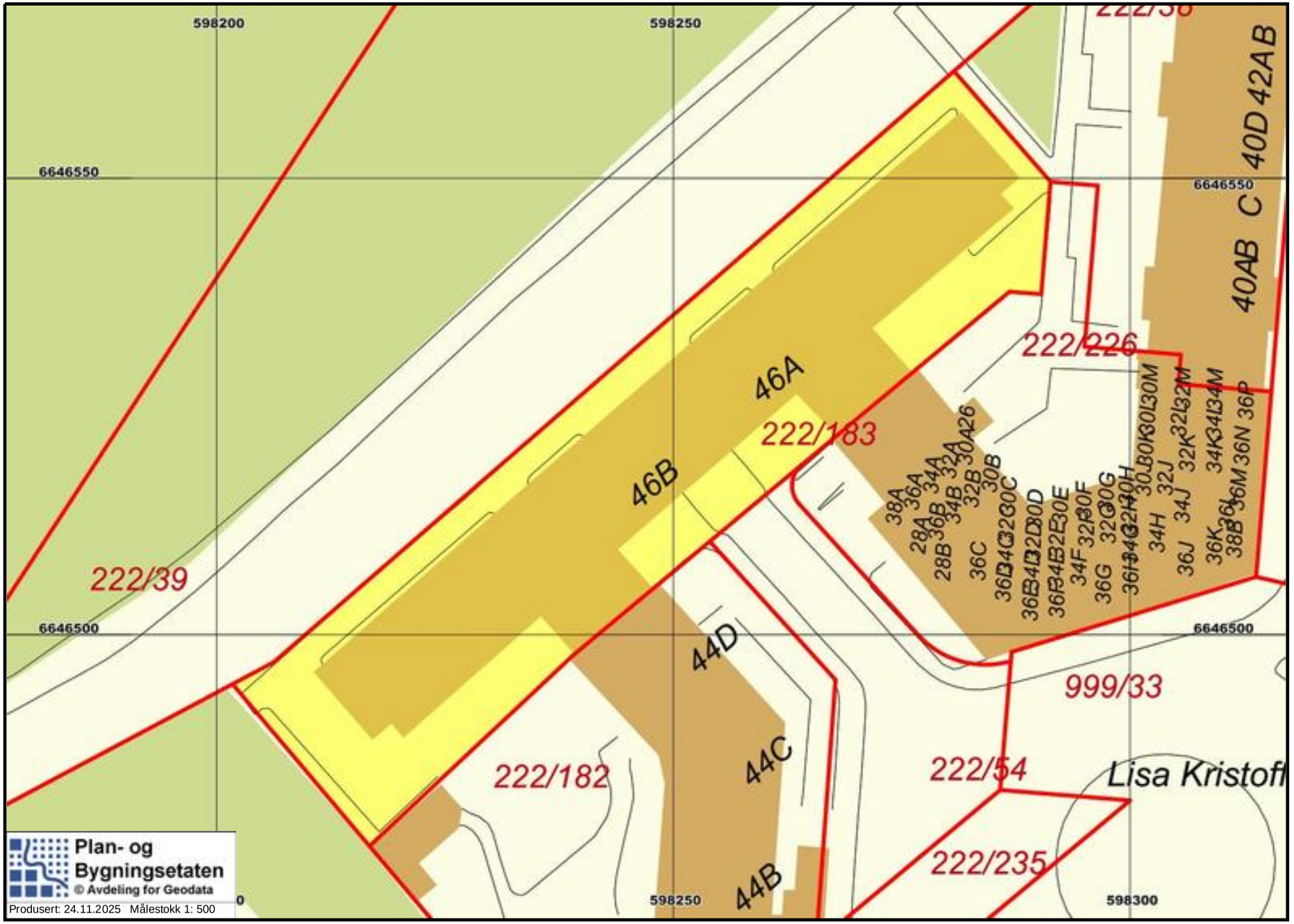
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


598200
598250
598300
6646550
6646500
222/39
222/182
222/183
222/226
222/54
222/235
999/33
46A
46B
44D
44C
44B
40AB C
40D 42AB
Lisa Kristoff
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 24.11.2025 Målestokk 1: 500

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 20 72 10

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art
Kledning av gavl med eternitt.

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

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

OSLO-1.

Ansvarshavende

Tømmermester William Andreasen
Otto Blehrs vei 5

SLEPENDEN.

Dato 18.august 1969.

HG/KL

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

Bygningsinspektør
Hans Greftegreff.

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Heiskonsulenten AS
Postboks 130
1411 KOLBOTN

Dato: 03.06.2011

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201010054-9 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STAVANGERGATA 46	Eiendom:	222/183/0/0
Tiltakshaver:	Stavangergata Borettslag v/OBOS Forvaltningsdivisjon	Adresse:	PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	Heiskonsulenten AS	Adresse:	Postboks 130, 1411 KOLBOTN
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST (SB) - STAVANGERGATA 46

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 15.03.2011

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

Dette vedtaket kan påklages. Frist for innsending av klage er 3 uker etter mottakelsen av dette brevet. Se vedlagte orientering om klageadgang.

Driftstillatelse er gitt 15.02.2011.

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 03.06.2011 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Mirjana Rakic - Enhetsleder

Kopi til: Stavangergata Borettslag v/OBOS Forvaltningsdivisjon, PB. 6666 St. Olavs plass, 0129 OSLO, styrethakan@gmail.com

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Siv.ing. Netteberg AS
Postboks 78 Bryn
0611 OSLO

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

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

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

Det vises til søknad om ferdigattest av 8.12.2014.

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

Følgende tegninger ligger til grunn for ferdigattesten

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

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

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

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ARKITEKTENE DAHL & MYRHOL AS
Wilsesg 4
0178 OSLO

Dato: 16.03.2016

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

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

Ferdigattest - Stavangergata 46 Og 46 B

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

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

Plan- og bygningsetaten

Oslo

ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS
Postboks 56 Stovner
0913 OSLO

Deres ref.:	Vår ref. (saksnr.):	Saksbehandler:	Dato: 01.12.2023
Marius Johnsen Løkken	201306430 - 9 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Simen Ellingsen Madsen	

Adresse:	STAVANGERGATA 46	Eiendom:	222/183/0/0
Tiltakshaver:	Stavangergata Borettslag	Søker:	ELEKTRO-SIVERT INSTALLASJON AS
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stavangergata 46

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for oppføring av brannalarm og nødlys, mottatt 07.11.2023.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201306430			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Branntekniske tegninger			4/7

Klagefristen er tre uker

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsveien 5 III * 41 72 00

Melding om ferdig byggearbeid.
(Mindre arbeider)

Arbeidets art

Varme-og ventilasjonsanlegg i nybygg.

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Stavangergt.46	Stavangergt.46	53/1687/HF.

Byggherre | Ansvarshavende

Oslo Bolig og Sparelag,
Torggt.17,
Oslo.

Dato

31.mai 1961.

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

K.R.
Bygningsinspektør

Kaare Regbo

10 000 11-59 R.A.

003677

Arkiv

BYGGEMELDING.

(innleveres i 3 eksemplarer, helst maskinskrevet).

Til Oslo Bygningsråd.

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

på Stavangergaten gate nr. 46

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

Melding om ansvarshavende ~~vedlegges~~. innsendes senere.

Arbeidets art:

Hybelbygg i 6 etasjer med delvis oppbygget 7.de etasje

(fortsettelse: se baksiden).

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

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

Tiedemanns tobakksfabrikk
Oslo Kommune for Stavangergate 44
Norges statsbaner

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

Oslo, den 4. 7. 1951

Ragfina Olsen, murmester — Jacob Hanssen

eier: — anmelder: Jacob Hanssen Arkitekt

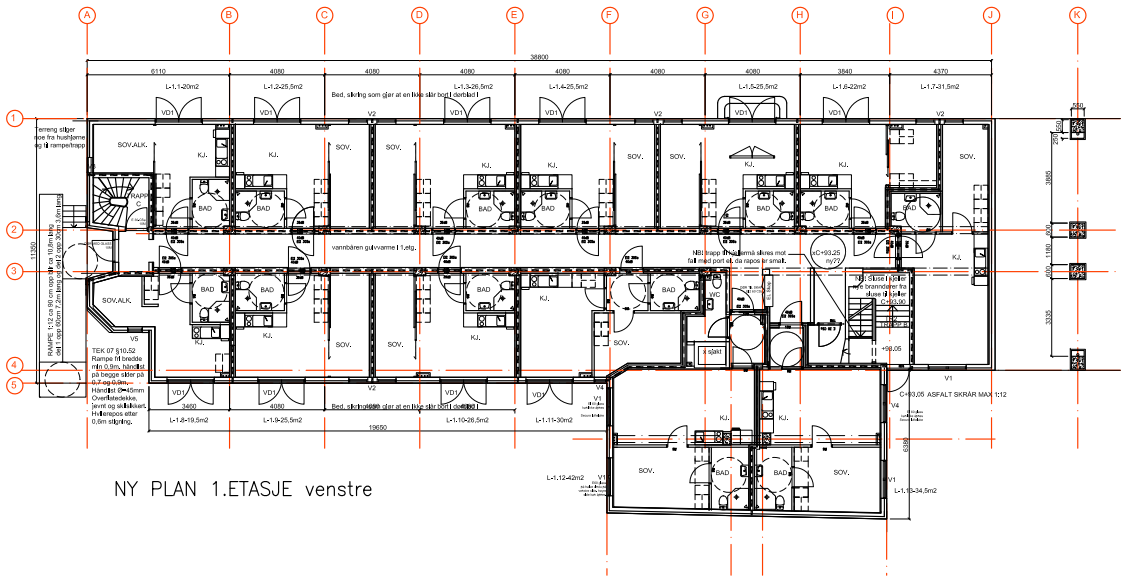
adr.: Tordenskioldsgate 4 — adr.: Bygdø Alle 11

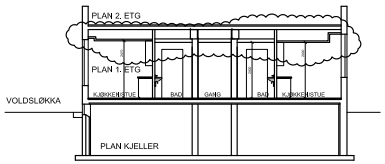
telf.: (445964)

på vegne av stiftendes datterselskap

Martin Stranden

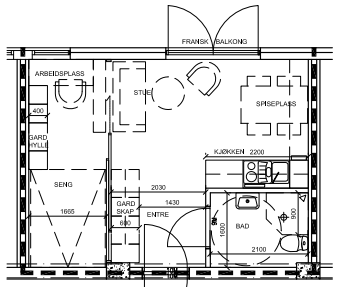
42 24 70
44 61 29 priv.

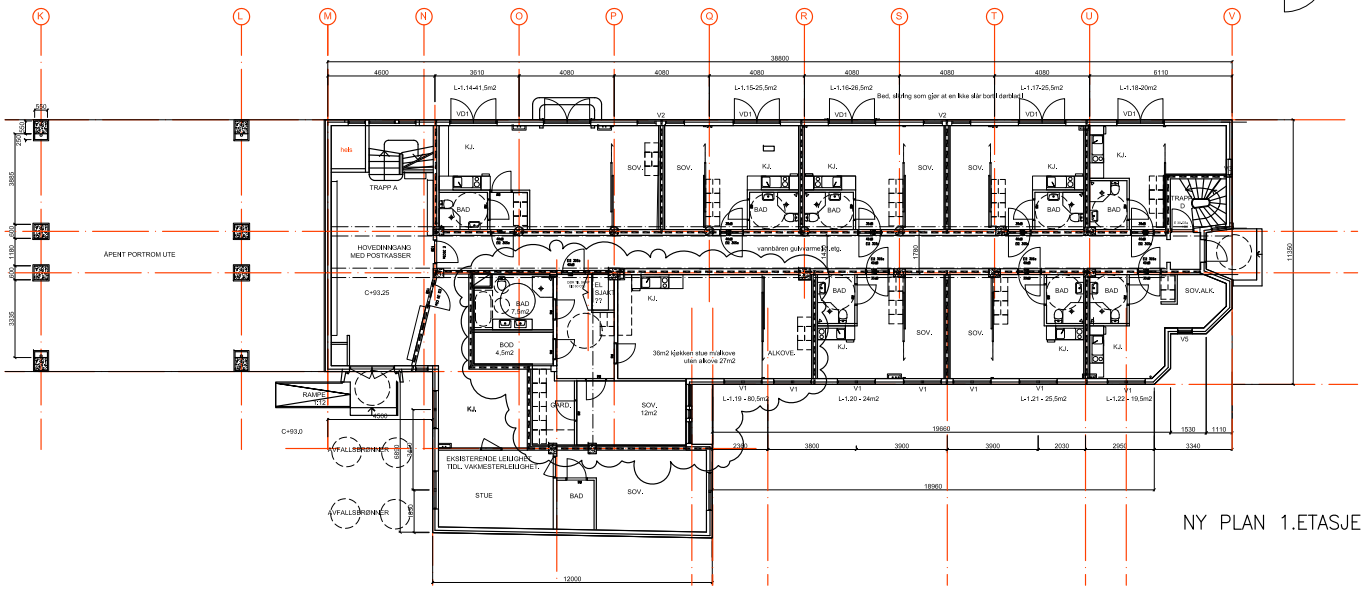




GENERELLT SNITT

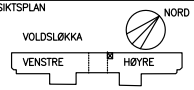
GENERELL PLAN AV NY LEILIGHET
L-1.3-26,5m2 målestokk 1:100





TILTAKSHAVER
STAVANGERGATA BRL V/OBOS

OVERSIKTSPLAN



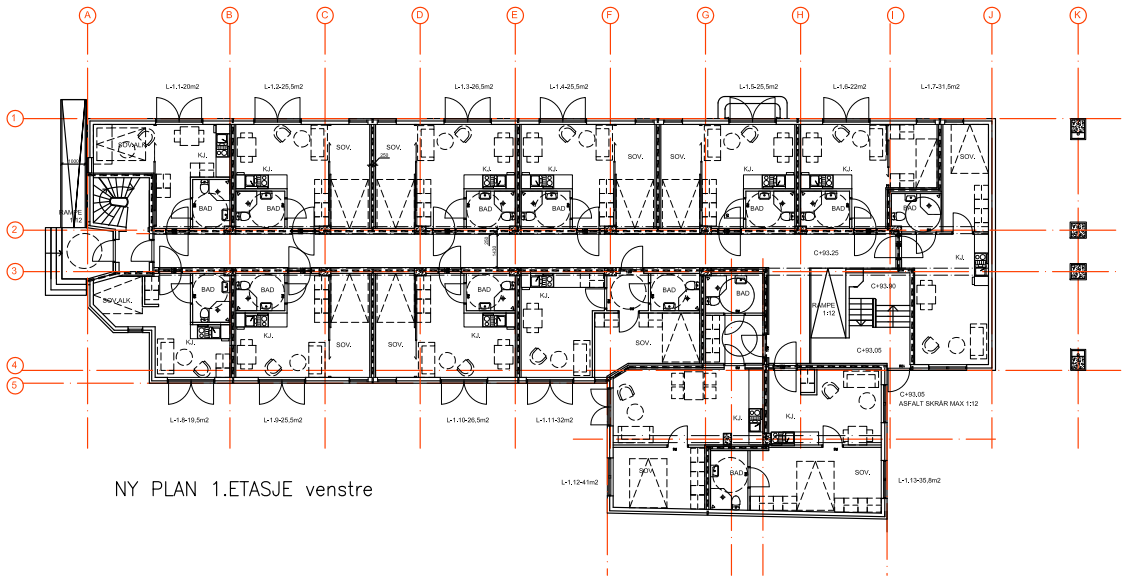
DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX
23.10.15	SK	Som bygget tegning	D
12.05.14	SK	Justert inngang B og C, rampe revidert L–1.12 og L–1.13	C
23.10.12	SK	Eks. rør og sjakter påført	B
12.03.12	SK	TILBUD	A

PROSJEKTNR. 0907
GNR./BNR. 222/183
PROSJEKT STAVANGERGATA 46
TEKST NY PLAN 1.ETASJE

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

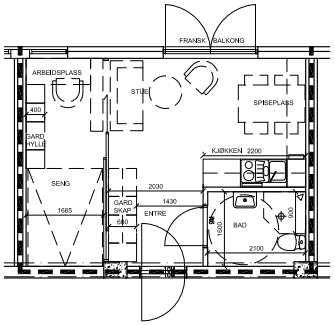
TEGNINGSNR. A–2.01
INDEX D

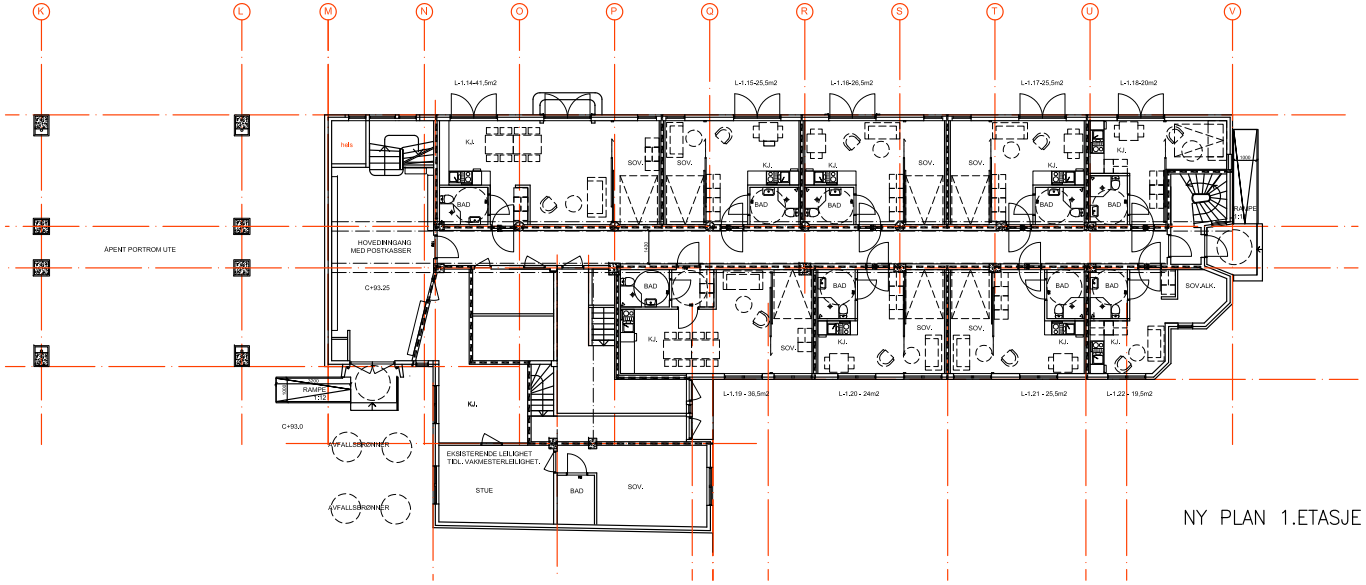
ARK. DAHL & MYRHOL AS
Wilses gt 4 · 0178 Oslo · Tlf 23292770



NY PLAN 1.ETASJE venstre

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



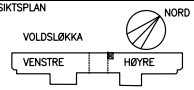


NY PLAN 1.ETASJE høyre

TILTAKSHAVER
STAVANGERGATA BRL
V/OBOS

VEDLEGG E7

OVERSIKTSPLAN



DATO	SIGN	KORREKSJON	INDEX

PROSJEKTNR.	GNR./BNR.
0907	222/183

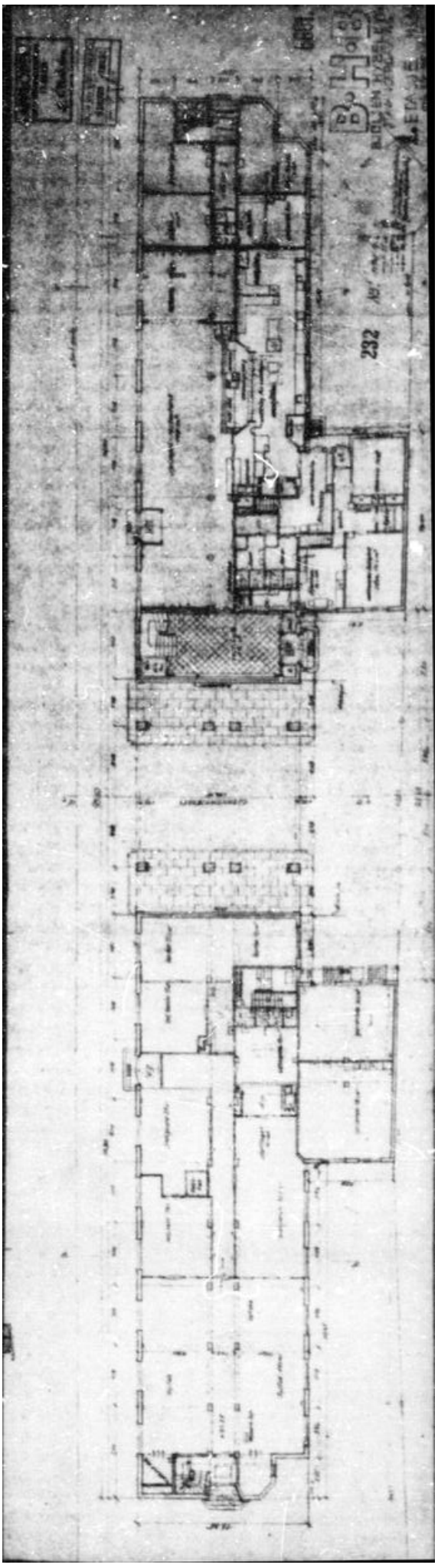
PROSJEKT
STAVANGERGATA 46

TEKST
NY PLAN 1.ETASJE

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

TEGNINGSNR.	INDEX
A–2.01	

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

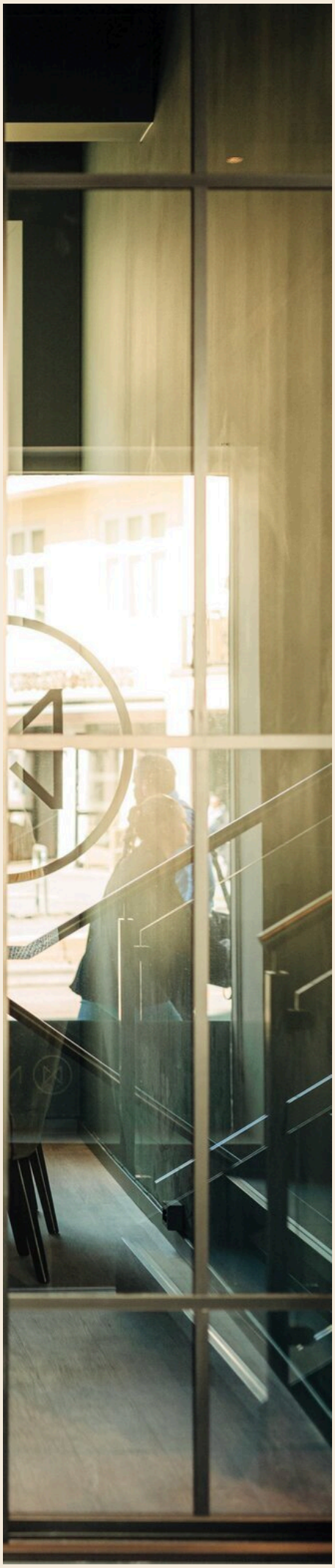

232

Velkommen til

Nordvik Torshov

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.

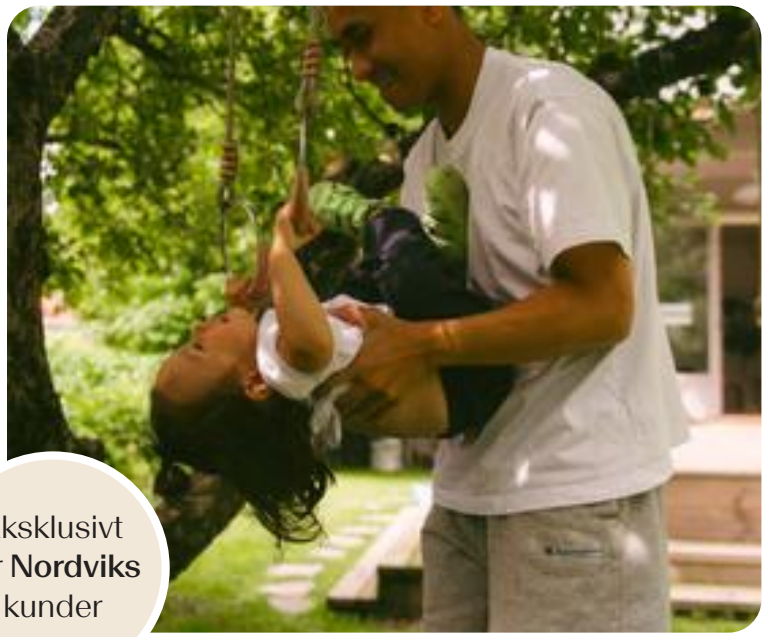


Vogts gate 47, 0477 OSLO
torshov@nordvikbolig.no
23 24 00 00

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

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



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

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

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

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

Storebrand

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

HELP

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

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

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringene blir ikke fornyet.

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

Storebrand

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

HELP

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

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

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

Generelt

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

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

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

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

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

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

2. Heldekkende tepper følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

8. Markiser, persienner og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

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

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

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

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

13. Utvendige søppelkasser og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. Postkasse medfølger.

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

16. Fastmontertvegglader/ladestasjon til el-bil medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. Solcelleanlegg med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. Gassbeholder til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. Brannstige, branntau, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

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

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

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

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

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 29-0321/25

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Stavangergata 46A 0467 OSLO
Matrikkel: Gnr 222, bnr 183 i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____

+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

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

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse,
jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

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

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

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

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

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

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

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

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:





Marte Natland Johansen
Eiendomsmeglerfullmektig
Sagene Eiendomsmegling AS
m.johansen@nordvikbolig.no
400 56 260

Ingrid Elgaaen
Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF/ Partner
Sagene Eiendomsmegling AS
i.elgaaen@nordvikbolig.no
416 13 453

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