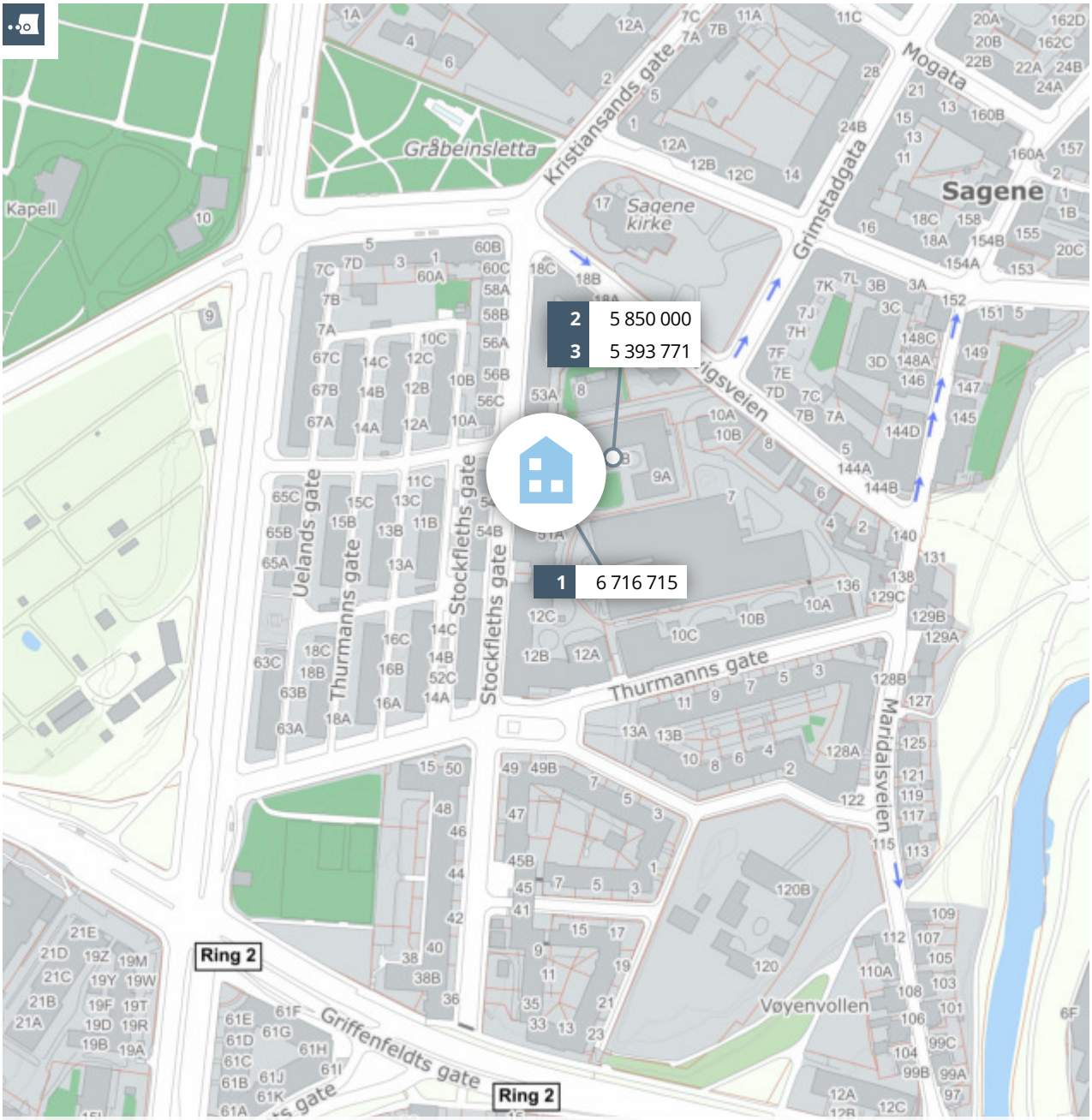
STOCKFLETHS GATE 51B

PRIVATMEGLEREN



Meglers verdivurdering

STOCKFLETHS GATE 51 B

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Soria Moria AS den 28.01.2024

Meglers verdivurdering baserer seg på kjente omsetningstall, eksterne kilder og statistikker fra Eiendomsverdi. Den endelige verdien er korrigert etter meglerens beste skjønn, basert på kjennskap og erfaring i markedet. Det tas forbehold om at interessen i markedet og den endelig salgsprisen kan avvike fra meglers verdivurdering. Eiendomsverdi og megler er uten ansvar for eventuelle feil i innhentet datagrunnlag. Denne verdivurderingen er opphavsrettslig beskyttet. Uten meglerforetakets samtykke, kan ikke verdivurderingen benyttes i forbindelse med privatsalg eller egen markedsføring av eiendommen. Verdivurderingen skal ikke benyttes i forbindelse med lånebehandling. Ønsker du en verdifastsettelse for bruk til finansiering, bør det innhentes en etakst/verditakst. Ansvarlig megler: Guro Helle.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stockfleths gate 51 B, 0461 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1998

GNR 221 BNR 279 FNR 0 SNR 6 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS SAGENE RODE 5

Verdivurdert til

5 700 000

266 134	5 966 134	110 500
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	54 m²
BRA	54 m²
Byggeår	1998

Fellesutgifter	5 422
Formue	-
Soverom	1
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Fra 1.1.2024 er det innført ny standard for arealoppmåling (NS 3940:2023). Begrepene P-ROM og S-ROM forsvinner derfor som arealbegrep. I en overgangsperiode vil etakst fortsatt benytte P-ROM når det refereres til boligens areal og kvadratmeterpriser.

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stockfleths gate 51 B 65 m² 1997 5. etg 2 sov	28.08.2023	6 600 000	**6 500 000**	216 715	6 716 715	**103 334**
2 Pontoppidans gate 9 B 58 m² 1998 5. etg 1 sov	10.05.2023	5 250 000	**5 675 000**	175 000	5 850 000	**100 862**
3 Pontoppidans gate 9 B 61 m² 1997 1. etg 1 sov	16.01.2024	5 500 000	**5 360 000**	33 771	5 393 771	**88 422**

Pen 2-roms leilighet beliggende i populære Sagene Ring, vendt inn mot stille gårdsrom. Leiligheten inneholder entré/gang med gode oppbevaringsmuligheter i garderobeskap. Luftig stue med plass til sofaseksjon, mediemøblement og spisestue. Stuen har store vindusflater i flere himmelretninger, noe som sørger for svært godt lysinnslipp. Fra stuen kan man stige ut på svært romslig balkong på ca. 9 kvm. Her kan man innrede sin egen oase og nyte solrike sommerdager. Kjøkkeninnredning med god benkeplass og oppbevaringsmuligheter i over og underskap. Hovedsoverom med oppbevaringsmuligheter i hylleløsning. Hovedsoverom ble på et tidspunkt delt opp og det er etablert sovealkove med adkomst fra stue. Perfekt for overnatting, kontorhjørne, oppbevaring eller en kombinasjon av dette. Pent og tidløst baderom med badekar, baderomsinnredning og nisje for oppvaskmaskin. Praktiske hyller for oppbevaring og vegghengt toalett. Garasjeplass i underliggende anlegg med direkte heisadkomst. Her bor man svært sentralt til med kort vei til dagligvarebutikker, offentlig transport og servicetilbud.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet til enhver tid er villig til å betale for en aktuell eiendom. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien KLiKK, bistand til kjøp av eiendom, og gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr kundene våre hjelp med flytting og organisering av dette.

Vi er Nordeas eiendomsmegler og sammen bistår vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.

Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



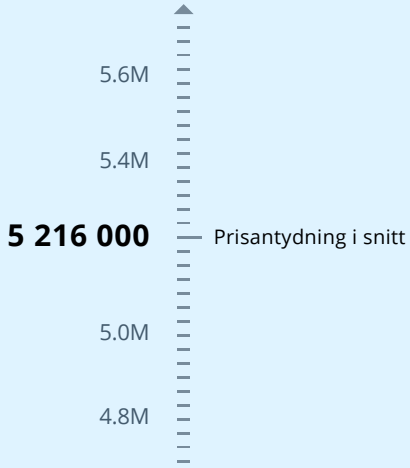
Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
15.09.2012	25.09.2012	17.12.2012	2 700 000	2 850 000	491 040	3 341 040
02.07.2008	02.07.2008	14.07.2008	-	1 910 000	556 431	2 466 431

Leiligheter til salgs i SAGENE RODE 5 grunnkrets nå

2
leiligheter til salgs

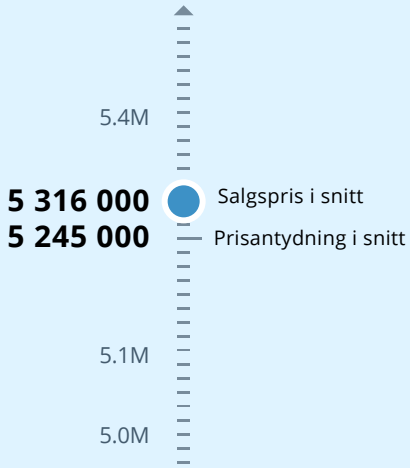


Annonsene har i snitt ligget ute i

112
dager

Leiligheter solgt i SAGENE RODE 5 grunnkrets siste 3 mnd

13
leiligheter solgt

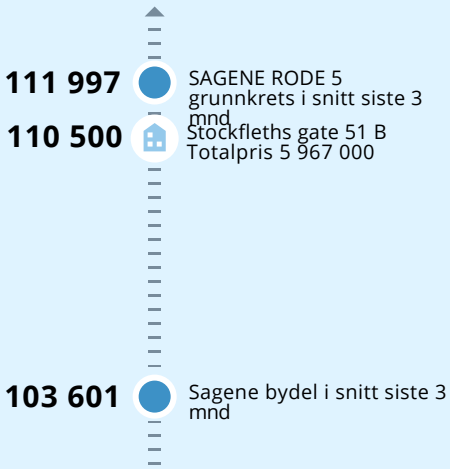


Solgt i snitt i løpet av

20
dager

for 1.2% over prisantydning

Analyse m²-priser



EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	169240009

Adresse	Stockfleths gate 51B		
Postnummer	0461	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2012	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	10år6mnd

Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Ja ☐ Nei

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Fremtind	**Polise/avtalenr.**	5558458
Selger1fornavn	Elisabeth	**Selger1etternavn**	Myhre

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

1. Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

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

Kommentar

3. Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

4. Kjenner du til om det er feil ved/utført arbeid/eller har vært kontroll på vann/avløp?

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

Kommentar

5. Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnsig, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasjen/kjellere?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

7. Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i boligen som: rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☒ Nei ☐ Ja

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.01.2024

Kommentar

10. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

11. Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

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

Kommentar

12. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

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

Firmanavn: IKT elektro

Redegjør for hva som er gjort og når: Opplegg elektrisitet nytt rom. Gjort i 2019.

12.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Datert 31.01.2019

13. Kjenner du til om det utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon, varmepumpe)?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Hadde el-kontroll før 2018. Husker ikke av hvem

14. Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar: Ja mulig å montere

15. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte personer, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

17. Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

18. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel e.l?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by SIGNICAT 26.01.2024

23. Kjenner du til om det foreligger skade rapporter/tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

24. Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

25. Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

27. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som: rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Styret har til megler opplyst om funn av sølvkre i en leilighet. Se info der.

28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Er også byttet spotter på kjøkken av fagperson. Samsvarserklæring foreligger. Lettvegg mellom alkove og soverom, døråpninger laget/flyttet er gjort med egeninnsats. Øverste skuffe i fryser har stor sprekk i hele skuffen. Over og undervarme i stekeovn fungerer ikke.

Boligselgerforsikring

☒ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnad er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.01.2024

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingslovens § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).
Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Söderberg & Partners og Idfy Norge AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Idfy Norge AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Myhre, Elisabeth

Signert av

This document is signed with the PAdES-format (PDF Advanced Electronic Signatures) by Signicat. This protects the document and its attachments from changes after signature.

Verified by
SIGNICAT
26.01.2024

TAKSERING NORGE

STOCKFLETHS GATE 51 B, 0461 OSLO

Gnr: 221 Bnr: 279 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

Dato befaring:	17/01/2024
Utskriftsdato:	22/01/2024
Oppdragsnummer:	96564
Referansenr:	



HÅVARD MÜLLER-SØRENSSEN
401 02 389
havard@takseringnorge.no
Uavhengig takstmann

Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak. Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og vurdert etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn 5 år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

Taksering Norge

Taksering Norge er et anerkjent og uavhengig takseringsselskap. Vi leverer tjenestene i hele landet og har samarbeidsavtaler med flere takstselskaper. Ansatte fra Taksering Norge, og øvrige samarbeidspartnere, er profesjonelle takstmenn som har lang erfaring og har høy byggteknisk kompetanse. Majoriteten av de ansatte er fagskole-ingeniører. Vårt fokus og krav på kompetanse er blant bransjens høyeste. Taksering Norge takserer for de fleste aktører i boligomsetningsbransjen.

Konklusjon tilstand

Bebyggelse

Toroms andelsleilighet i boligblokk med en ekstern bod i kjeller.
Gjennomgående leilighet i 3. etasje med balkong.

Boligen disponerer en garasjeplass markert nr. 102, i felles garasjeanlegg, plassen har opplegg for el-bil lader, ifølge eier.

Bygningen har grunnmur i betong. Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein. Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Bygningsdeler som ligger under borettslagets ansvarsområde er i hovedsak ikke tildelt tilstandsgrader. Det er gjort vurderinger av enkelte bygningsdeler i nær tilknytning til leiligheten. Dette er bemerket i teknisk beskrivelse der dette er gjeldende.

Referansenivå

Bygningen er oppført i 1998, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.

Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

Standard

Leilighet med normal standard.

Oppgraderinger i borettslaget

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styrets årsberetning.

Om vurderinger

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

Tilstandsgrad 2:

- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / 3. etasje)
- Vinduer
- Ytterdører
- Innvendige dører
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv
- Etasjeskiller
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg

Tilstandsgrad 3:

- Ventilasjon – *utbedring estimert til kr. 5 000 – 10 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 5 000 – 10 000,-

Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

Kunde:	Elisabeth Myhre
Takstmenn:	Håvard Müller-Sørenssen
Befaring/tilstede:	Befaring er foretatt med utlånt nøkkel.

Eiendomsopplysninger

Eiend.betegnelse:	Andelsleilighet

Matrikkeldata

Matrikkel:	Kommune: 0301 Oslo Gnr: 221 Bnr: 279
Eiet/festet:	Eiet
Areal:	1817.5 m^2
Hjemmelshaver:	Stockflethsgate 51 Borettslaget
Adresse:	Stockfleths gate 51 B, 0461 OSLO
Samleseksjon	Borettslaget er en del av en samleseksjon med seksjonsnr: 6 og sameiebrøk: 3408 / 4020

Andelsleilighet

Leilighet nr:	310
Selskap:	Stockflethsgate 51 Borettslaget
Organisasjonsnr:	979898290
Forretningsfører:	OBOS Eiendomsforvaltning AS
Eier:	Elisabeth Myhre
Andelsnummer:	310

Kilder og vedlegg

Dokument/kilde:	Dato:	Kommentar:	Status:	Sider:	Vedlagt:
Eier	18/01/2024		Opplysninger gitt av eier pr. tlf.		
Egenerklæring			Eiers egenerklæring er foreløpig ikke mottatt.		
Forretningsfører	18/01/2024	Fellespolise for borettslaget Gjensidige Forsikring - polisenummer: 83511993.	Diverse opplysninger gitt av forretningsfører pr. epost.		
Ambita infoland	16/01/2024		Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer.		

Bygninger på eiendommen

Leilighet

Bygningsdata

Byggeår	1998

Arealer NS3940:2012

Etasje	Bruksareal (BRA)	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller	0	0	0
3. etasje	54	54	0
Sum bolig:	54	54	0

Romfordeling

Etasje	Primærareal (P-ROM)	Sekundærareal (S-ROM)
Kjeller		Ekstern bod
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Alkove	

Arealer NS3940:2023

Etasje	BRA			Åpent
	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)	Åpent areal
Kjeller	0	5	0	0
3. etasje	54	0	0	9
Sum bolig:	54	5	0	9
Sum BRA:	59			

Romfordeling

Etasje	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (innglasset balkong)
Kjeller		Ekstern bod	
3. etasje	Bad, Entré, Stue/kjøkken, Soverom, Alkove		

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Kommentar NS 3940:2012 - Leiligheten disponerer en bod i kjeller på ca. 5 m^2.

Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i stål, betong- og trekonstruksjon forblendet utvendig med teglstein.
- Valmet yttertak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i betong.
- Etasjeskiller i betongelementer.
- Dørcalling.
- Bygningen har personheis.

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

Ordrett fra forskriften:
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.

Dokumentasjon

Beskrivelse:

Det er ikke aktuelt med dokumentasjon, da det ikke er utført oppgraderingsarbeider med dokumentasjonskrav i løpet av de siste fem år.

Vinduer og dører

Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

Vinduer

Beskrivelse:

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Tilstandsvurdering:

Vinduer er av eldre dato og det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for punktering, fuktinntrengning og skader er større i eldre vinduer. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Ytterdører

Beskrivelse:

Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand.
Balkongdør med tolags isolerglass, produsert i 1997.

Tilstandsvurdering:

Entredør med merker, riper og avskalinger.
Det er registrert trekk fra balkongdør.
Ytterdører tar noe i karmen og har behov for justering.

Ytterdører er av eldre dato. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne. Risiko for fuktinntrengning og skader er større i eldre ytterdører. Det bør på generelt grunnlag påregnes justering/vedlikehold av ytterdører. TG 2 er gitt på grunn av alder iht. forventet levetid og normal bruksslitasje.

TG: 2

Innvendige dører

Beskrivelse: Profilerte innvendige dører.

Tilstandsvurdering: Det er observert svelling i bunn av dørblad til bad.
Dørene er montert noe skjevt, tar i karmen og har behov for justering. TG: 2

Kjøkken

Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med glatte fronter. Enkelte frostede glassfronter i overskap. Belysning under overskap. Heltre benkeplate med underlimt kum i rustfritt stål. Ventilator. Opplegg for oppvaskmaskin. Induksjonstopp, stekeovn og kjøl/frys er integrert i innredningen.

Kvik kjøkkeninnredning fra 2007.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter.
Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

Sprekk og riss i enkelte fronter.
Enkelte merker i benkeplate.
Tg 2 er gitt på innredningen på grunn av alder og normal bruksslitasje. TG: 2

Innvendige overflater

Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.
Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".

Overflater på innvendige gulv

Beskrivelse: Innvendige gulv er belagt med trestavs parkett.

Tilstandsvurdering: Manglende gulvlist i entre.
Tg 2 er gitt på grunn av generelt slitte overflater med merker, riper og utglidninger av parkettskjøter. TG: 2

Overflater på innvendige vegger

Beskrivelse: Sparklet og malte overflater på plater/murpuss.
Tapetsert vegg i entre og soverom.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendig himling

Beskrivelse: Malte betongelementer.
Himlingshøyde ca. 2,39 m målt i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Etasjeskiller

Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.

Etasjeskiller

Beskrivelse: Etasjeskiller i betong. Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Stue/kjøkken og soverom.

Tilstandsvurdering: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 20 mm i stue/kjøkken og soverom. TG 2 er gitt iht. toleransekrav i NS3600. Konsekvensen er at gulvet kan oppleves noe skjevt.

TG: 2

Balkonger, terrasser, og lignende

Det er gjort visuell vurdering i forbindelse med konstruksjonsoppbygging, bygningsdeler og overflater. Rekkverk er kontrollert i forbindelse med materialvalg, innfesting og lovlighet.

Balkonger, terrasser ol.

Beskrivelse: Øst- og sydvendt balkong i betongkonstruksjon med adkomst fra stue/kjøkken, ca. 9 m^2. Rekkverkshøyden er målt til 101 cm. Tremmer i tre på dekke og rekkverk i metall.

Tilstandsvurdering: Kun innvendige overflater er vurdert, da hovedkonstruksjon ligger under borettslagets ansvarsområde.
Balkongen var dekket med snø under befaringen, som gir store begrensninger i forbindelse med inspeksjon.

TG: 1

Diverse utstyr og bygningsdeler

Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.

Fast inventar

Beskrivelse: Åpent garderobeskap med stang- og hyller i soverom.
Skyvedørsgarderobe med frostede glassfronter i entre.

Tilstandsvurdering:

TG: 1

Ventilasjon, varme og sanitær

Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.
Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.

Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.

Varmtvann

Beskrivelse: Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1998, montert i benkeskap på kjøkken.

Tilstandsvurdering: Varmtvannsberederen er på 2000 W uten fast tilkobling. Maksimal tillatt effekt på varmtvannsberedere uten fast tilkobling montert etter 2014 er 1500 W. Dersom strømtilførsel til berederen er skiftet ut etter 2014, er det krav at berederen monteres med fast tilkoblingspunkt. I dette tilfelle er kurs til varmtvannsberederen fra byggeår/før 2014, og det er ingen krav om dette. Det anbefales likevel å montere fast tilkoblingspunkt for å unngå varmgang i stikkontakt. Stikkontakt/plugg bør jevnlig kontrolleres for varmgang/svimerker.

I følge Sintef Byggforsk har varmtvannsbereder anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid og derfor gitt TG 2.

TG: 2

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Avløpsrør i plast. Enkelte koblinger i kjøkken i kobber. Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bad. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad. Hovedstoppekran er lokalisert i inspeksjonsluke i bad. Leilighetens stoppekraner for varmt- og kaldtvann er lokalisert i fordelerskap.	
Tilstandsvurdering:	Stoppekraner, vanntrykk og funksjon på avløp er undersøkt og funnet ok.	TG: 1

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

Beskrivelse:	Ledningsnett for vann til kjøkken i rør i rør systemer med fordelerskap i bad.	
Tilstandsvurdering:	Ved tidspunkt for oppussing var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og derfor gitt tilstandsgrad 2.	TG: 2

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse:	Elektrisk oppvarming med panelovner. Varmekabler i gulvstøp i bad.	
Tilstandsvurdering:	Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.	TG: 1

Ventilasjon

Beskrivelse:	Ventilator i kjøkken med styring til avtrekk fra kjøkken og bad. Spalteventiler i vinduer. Er avtrekk undersøkt med ark eller lignende? Ja, ikke tilfredsstillende fra ventil i bad.	
Tilstandsvurdering:	Referansenivå på luftbehandling er satt til byggeår. Det er registrert utblåsning og ikke avtrekk fra ventil i bad ved bruk av kjøkkenventilator, ventilator er trolig koblet feil og må utbedres av fagpersonell. Kostnadsestimatet er basert på feilsøking og omkobling av ventilator. Ytterligere kostnader vedørende utskiftning av ventilator kan påløpe.	TG: 3
Utbedringskostnad:	kr. 5 000-10 000,-	

Elektrisk anlegg

Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.
Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el.-tilsynet. Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen. Sikringstavle med automatsikringer og jordfeilbryter, montert i entre.

Sikringsskap fra byggeår.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Kjøkken fra 2007, bad fra 2011 og øvrige deler av anlegget fra byggeår.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Ved arbeid utført på elektrisk anlegg etter 1999, skal samsvarserklæring foreligge. I dette tilfellet mangler samsvarserklæring på el-arbeider ifbm. kjøkken og bad.
Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av manglende samsvarserklæring og alder i forhold til forventet levetid.

Det anbefales at anlegget kontrolleres av en el. - takstmann. TG: 2

Våtrom - Bad/vaskerom

Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater. Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.

Dokumentasjon – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Badet er i følge tidligere salgsoppgave pusset opp i 2011. Dokumentasjon er ikke fremvist.

Overflater på innvendige gulv – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Fliser på betong. Hjelpesluk og hovedsluk i plast. Fall mot sluk på gulv og slukhøyde er kontrollert, og vurdert tilfredsstillende.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Overflater på innvendige vegger – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Flislagte overflater.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Fast inventar, generelt – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter.
Speil og belysning over servant.

Tilstandsvurdering: Fronter med behov for justering. TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse: Dusj i badekar med glassfelt, veggfestet klosett med innebygget sisterne og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsvurdering: TG: 1

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Bolleservant.	
Tilstandsvurdering:	Det er observert riss/krakkelering i servant.	TG: 2

Hulltaking – Bad, 3. etasje

Beskrivelse:	Hulltaking er ikke utført da veggene i våtsone er mot yttervegg, naboleilighet eller andre soner som ikke er egnet for hullborring. Fuktindikator er istedenfor benyttet på veggens overflater og det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover vanlige verdier.	
Tilstandsvurdering:		TG: IU

Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er et byggeteknisk dokument. Rapporten viser de forhold Taksering Norge anser som viktig i forbindelse med eierskifte, og de krav som er angitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Taksering Norge er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil og mangler. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i forskrift til avhendingslova.
Takstmannen 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.
I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke godkjent stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.
Tilstandsrapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova og tilstandsgrader er i hovedsak angitt etter NS 3600 og Taksering Norges retningslinjer for angivelse av tilstandsgrader. Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst.
Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet. NS 3600 har undersøkelsesnivåer fra 0-3. Tilstandsrapporten tar utgangspunkt i undersøkelsesnivå 1 som er laveste nivå, med unntak av enkelte elementer angitt i Forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.
TG 0: Bygningsdeler uten slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år.
TG 1: Svake til middels symptomer. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Middels til kraftig symptomer, samt elde. Tilstandsgrad TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak normal slitasje i forhold til forventet levetid, og at bygningsdelen har oppnådd over halvparten av forventet levetid. Enkle byggtekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggkvaliteten. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn.
TG 3: Angis når bygningsdelen har 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. Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimater ved TG 3 kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør.

Areal:

NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Taksering Norge anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter (m^2), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Taksering Norge er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markesføring av eiendommen.

Gyldighet:
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe eiendommen. Etter ett år bør Taksering Norge kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.
Erfaring- og kompetansekrav:
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Taksering Norge. Taksering Norge har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som anvender og signerer denne rapporten.

Soria Moria Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Soria Moria - avd. Nordpolen v/Guro Helle
Grefsenveien 5C, 0482 OSLO
E-post: WM120_3004779@usermail.webmegler.no

7585720 7666/310 18.01.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 17.01.2024.

Boligselskap:	7666 Brl Stockflethsgate 51
Organisasjonsnr:	979.898.290
Andelseier:	Elisabeth Myhre
Leieobjektnr:	310
Adresse:	Stockfleths Gate 51 B, 0461 OSLO
Andelsnummer:	310
Borettsinnskudd:	kr 143.900,–
Hjemmeside:	http://www.stockflethsgate51brl.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken.

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Nei
- Styregodkjenning: Ja
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 83511993.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Ja
  Dersom kjøper ønsker å nedbetale sin andel fellesgjeld (eventuelt deler av gjelden), bes selskapets rådgiver kontaktes for nærmere opplysninger.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget bekreftes tilknyttet Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS. Avtalen er løpende, såfremt premie med forfall 1. februar er betalt.
- Borettslaget har 37 garasjeplasser i Sagene Ring Garasjesameie og enkelte andelseiere har kjøpt garasjeplass. Vi forutsetter at garasjen følger ved salg av boligen. Det påløper administrasjonskostnader til forretningsfører for overdragelse av garasje etter gjeldende priser.
- Borettslagets hjemmeside er: www.stockflethsgate51brl.no
- Nøkler og skilt bestilles av vaktmester.
- Innkreving eiendomsskatt: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månenden.(eiendomsskatt p.t. kr 356,-)
- Felleskost økker 5% fra 01.01.23

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBA1-90537018959	A	1.249.086,-	4 år 11 md.	4		Flyt	6,39%
* HANBA2-90537018940	A	2.072.920,-	14 år 8 md.	4		Flyt	6,39%

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:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.557,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	2.398,-
Kapitalkost. lån 2 HANBA2	1.521,-
Kapitalkost. lån 1 HANBA1	1.638,-

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. Selskapet har avtale om IN ordning. Ønsker kjøper å nedbetale hele eller deler av sin andel fellesgjeld, så bes denne ta kontakt med selskapets rådgiver for informasjon. For selskap med IN–ordning gjør vi oppmerksom på at kapitalkostnader (renter/avdrag) vil være spesifisert på fakturaen for felleskostnader. Kapitalkostnader endres ved renteendring og endringen kommer da som tillegg evt fratrekk på fakturaen påfølgende måneder. Ved salg vil eventuelle krav som skyldes regulering av kapitalkostnader for tidligere periode, følge selger. Det kan derfor påløpe restanse/krav for selger, selv om felleskostnadene betales ut overtagelsesmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2022 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	225,-	10.243,-	11.822,-	278.950,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

	Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
*	HANBA1-90537018959	81.156,-	1.638,-
*	HANBA2-90537018940	172.323,-	1.521,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 254.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.01.2024

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.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Alexander Aalvik tlf.22 86 83 45 ev. pr. e-post: alexander.aalvik@obos.no.

Annen informasjon:

Opplysninger gitt i dette brev er basert på de opplysninger forretningsfører har på tidspunktet for avgivelsen. Selger og megler må kontrollere de tall som framgår av dette brev mot den informasjon 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:

NB! Dette er et frittstående borettslag og forkjøpsrett for OBOS medlemmer gjelder ikke**.** Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Stein Kamfjord Andersen Stockfleths Gate 51 B, 461 OSLO, e-post: steinkamfjord@gmail.com.

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.

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

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.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr. 5.525,– inkl. mva.
Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

Eierskiftegebyr er kr 6.385,– inkl. mva. Faktura ettersendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling. Vi gjør oppmerksom på at det kan påløpe ytterligere kostnader i forbindelse med eventuell overføring av garasje, parkering eller lignende forhold.

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

Postadresse: Pb 6666 St. Olavs Plass,0129 OSLO

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY EIER

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

For selger: _____ har oppdragsansvarlig:

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-post adresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Garasje/ Parkering:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Vennligst send tilbakemelding til undertegnede pr. e-post

Eierskifterelaterte tjenester 2024

Tjenester	Pris inkludert mva.
Megleropplysninger:	
Meglerpakke 1 med energimerke via Ambita Infoland	4 560 kr
Meglerpakke 1 via Ambita Infoland	3 875 kr
Meglerpakke 2 via Ambita Infoland	2 650 kr
Hastegebyr (tillegg til ordinært gebyr)	1 000 kr
Eierskifter:	
Borettslag / Sameier	6385 kr
Påfør/fjern medeier og overføring til slektning i BRL/sameier/boligAS	4 789 kr
Boligaksjeselskap m/transportgebyr	9 688 kr
Parkeringsplass, uten dokumenter	825 kr
Parkeringsplass, inkl. dokumentbehandling	1 650kr
Forkjøpsrettsgebyr der OBOS avklarer	7 981 kr
Forkjøpsrettsgebyr der styret avklarer	6 385 kr
Notering:	
Noteringsgebyr Boligaksjeselskap	4 000 kr
Pantattest Boligaksjeselskap:	
Bestilling via Ambita Infoland	370 kr
Andre tjenester:	
Mortifikasjon (i tillegg til 0,8 R til byfogden) (Rettsgebyret er kr 1 277, og 0,8 R = kr 1 022)	5 750 kr

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Stein Kamfjord Andersen	Stockfleths Gate 51 B
Styremedlem	Tonje Øvervoll	Stockfleths Gate 51 B
Styremedlem	Guri Dahl	Stockfleths Gate 51 A
Styremedlem	Fredrik Paulsen	Stockfleths Gate 51 B
Varamedlem	Merete Hauan	Stockfleths Gate 51 B
Varamedlem	Jan Gunnar Jakobsen	Stockfleths Gate 51 B

Valgkomiteen

Kristina Kjærheim	Stockfleths Gate 51 A
Anne-Mette Nørvåg	Stockfleths Gate 51 B
Kari Reisvang	Stockfleths Gate 51 A

Kontaktinformasjon
Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Generelle opplysninger om Brl Stockflethsgate 51
Borettslaget består av 44 andelsleiligheter.
Brl Stockflethsgate 51 er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 979898290, og ligger i bydel Sagene i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
221 279

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

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.
Borettslagets revisor er PWC.

Styrets arbeid

Årsberetning 2022-23
Styret har siden forrige årsmøte hatt 6 formelle styremøter. Vi har jobbet med følgende saker.

1. Utbedring av tak i A og B. Vår/sommer 2023 ble det utført tetting av tak både i A og B. Det var i utgangspunktet kun planlagt og se på tak over A, da de to øverste leiligheter mot bakgård i A har hatt vanninnsig ved balkongdør. Det ble under arbeid avdekket råte og feil på deler av tak mot bakgård for både A og B. Dette ble utbedret. Kostnad ble totalt på ca. 460000 som ble tatt av oppsparte midler. Næring betalte 15 % av dette.

2. Ny internettavtale. Vi har byttet ut Telia med GlobalConnect (tidligere HomeNet). Avtalen gir alle beboere internett på 1000 Mbps, for kr. 279,- pr. måned, som dekkes gjennom fellesutgifter. Avtalen har en bindingstid på 60 mnd. TV er tatt ut av fellesavtalen, og bestilles av hver enkelt beboer. Arbeidet ble utført 1. kvartal 2023, og er nå i drift.

3. Forsikringsavtalen ble endret til å inkludere skadedyr og kriminalitet etter anbefaling fra Obos.

4. Økning av driftsutgifter. Vi måtte øke felleskostnader 2 ganger i fjor. 8% fra oktober 22 og nye 5 % i januar 23. Dette skyldes utgifter i forbindelse med takutbedring og økte kommunale utgifter for 2023.

5. Søppelrom. Vi har nå delt papp/papir for næring og borettslag. Næring har fått egen beholder ved nye Summit by Hopstock Helse. Vi har også fått byttet et par av beholdere da de var utslitt.

   Vi har hatt litt problemer med at beholdere ikke har blitt hentet. Dette har skyldes at Oslo renovasjon har trodd at det har vært vektbegrensning inne på området. Vi har hatt befaring med Oslo renovasjon og blitt enig i at det ikke er vektbegrensning der de skal kjøre.

   Vi har redusert antall tømminger fra 3 til 2 for restavfall. Dette vil spare oss for ca. 60000,- pr år.

6. Markering av trappekant i A. Vi har fått lagt på en kontrastfarge på trappekant fra 4 etasje og ned. Dette for bedre å kunne se trappekant.

7. Vi har sammen med styret i ES51 jobbet med å forbedre både lukt og drypp av olje fra ventilasjon fra næring ut i garasje. Næring har foretatt rens og diverse utbedringer på anlegg, men vi er dessverre ikke i mål. Det drypper fremdeles fett ned i garasje og lukt er til tider sjenerende. Det vil i løpet av mai bli forsøkt en løsning med UV-lys med mer for å fjerne fett og lukt. Målet er å få løst det før sommer.

8. Det ble hengt opp lys i trær i bakgård etter ønske fra beboere.

9. All kommunikasjon fra styret og Obos er nå heldigitalt mot beboere, så fremt enkelte ikke selv sier ifra til styret. Vi oppfordrer også de som bor sammen med noen som er Vibbo, til å gå inn å registrere seg.

10. El-billading. Med virkning fra 1. januar 2021 har vi fått nye bestemmelser i borettslagsloven og eierseksjonsloven som regulerer andels- og seksjonseiers rett til å få etablert ladepunkt i borettslaget eller sameiet. Dette har medført at vi har startet arbeidet med å innrette oss etter nye retningslinjer. Arbeidet forsetter i 2023. De største endringene blir om vi skal kjøpe ut anlegget, elle leie det. Anlegget ble også utbedret i mars for å få bedre nett-dekning mot ladere.

11. Vi fikk veldig mange tilbakemeldinger fra passerende både unge og gamle og beboere, for at bakgård var trivelig å se på. Vi fortsetter arbeidet med å plante blomster i bakgård i 2023.

12. Vi har hatt to dugnader i 2022 vår/høst. Vi la ut bark, feiet området, fjernet en del sykler som var gamle, samt vasket heis og uteområdet. Det var container tilgjengelig for beboere ved dugnad høst.

13. Et par nødlys har blitt skiftet ut. Vi vil fortsette utskifting etter hvert som de går.

14. Nye leietagere har kommet til hos næring. Masterpiece Tattoo og Summit by Hopstock helse.

15. Styret har mottatt 167 (pr.1903) epost og 45 meldinger på Vibbo. 212 henvendelser er blitt håndtert. Vi setter stor pris på engasjementet blant beboere. Forsett og send oss forslag og innspill. Det bidrar til økt trivsel i borettslaget.

16. Det har blitt sendt ut 3-4 informasjonsskriv, samt 35 små nyheter via Vibbo siden forrige årsmøte

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

Årets resultat på 209.470 vises i resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN)

I løpet av 2022 ble det foretatt innbetalinger på IN-ordningen. Innbetalingene ble brukt til å nedbetale den enkeltes andel av borettslagets fellesgjeld.
Innbetalt andel fellesgjeld fra eiere øker årsresultatet, men øker ikke disponible midler. Se oversikt over disponible midler.

Disponible midler

Borettslagets disponible 454.247 (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

.

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet større vedlikehold i 2023. Det er planlagt å etablere en internkontroll av det elektriske anlegget.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%.
Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing.
Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022.

Forsikring
Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Brl Stockflethsgate 51.

Lån
Brl Stockflethsgate 51 har lån i Handelsbanken.
For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 5 % økning av felleskostnadene
fra 01.01.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Borettslaget Stockflethsgate 51

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Borettslaget Stockflethsgate 51 som består av balanse per 31. desember 2022, 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 2022, 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, 3. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**698 619**	**554 880**	**698 619**	**454 247**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		209 470	583 010	525 700	542 900
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-330 212	-391 563	-385 000	-348 000
Ekstraord. nedbet. IN-ordningen	16	-145 509	-103 224	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		21 880	55 515	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-244 372**	**143 738**	**140 700**	**194 900**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**454 247**	**698 619**	**839 319**	**649 147**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:		
Omløpsmidler	620 785	763 687
Kortsiktig gjeld	-166 538	-65 068
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**454 247**	**698 619**

BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Kapitalkostnader		475 035	505 647	489 612	485 592
Innkrevde felleskostnader	2	1 719 100	1 672 245	1 672 388	1 861 408
Andre inntekter	3	59 358	409 842	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**2 253 493**	**2 587 734**	**2 162 000**	**2 347 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-14 100	-12 690	-14 100	-14 100
Styrehonorar	5	-90 000	-100 000	-100 000	-100 000
Revisjonshonorar	6	-7 750	-7 210	-5 300	-7 000
Forretningsførerhonorar		-91 968	-89 375	-91 600	-96 000
Konsulenthonorar	7	-6 285	-24 823	-5 500	-6 000
Drift og vedlikehold	8	-694 572	-674 238	-198 000	-248 000
Forsikringer		-12 837	-12 939	-13 600	-13 000
Kommunale avgifter	9	-37 140	-21 567	-21 600	0
Garasjer	10	-62 431	-68 566	-70 000	-70 000
Kostnader sameie	22	-638 140	-609 660	-610 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-212 937	-195 476	-201 000	-200 000

Andre driftskostnader	11	-190 468	-187 410	-200 600	-194 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-2 058 627**	**-2 003 954**	**-1 531 300**	**-1 648 100**
DRIFTSRESULTAT FØR IN:		**194 866**	**583 780**	**630 700**	**698 900**
Innbetalt andel fellesgjeld		145 509	103 224	0	0
DRIFTSRESULTAT		**340 375**	**687 004**	**630 700**	**698 900**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	13 924	11 303	0	0
Finanskostnader	13	-144 830	-115 297	-105 000	-156 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-130 905**	**-103 994**	**-105 000**	**-156 000**
ÅRSRESULTAT		**209 470**	**583 010**	**525 700**	**542 900**
Overføringer:					
Til annen egenkapital		209 470	583 010		

BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51

ORG.NR. 979 898 290, KUNDENR. 7666

BALANSE

	Note	**2022**	**2021**
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	40 402 240	40 402 240
Tomt		4 112 760	4 112 760
Andel egenkapital i fellesanlegg	22	255 577	277 457
Andre varige driftsmidler	15	2 405 000	2 405 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**47 175 577**	**47 197 457**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		110	241
Kundefordringer		70	17 608

Forskuddsbetalte kostnader		20 024	50 594
Driftskonto OBOS-banken		377 890	474 402
Skattetrekkskonto OBOS-banken		27	27
Sparekonto OBOS-banken		222 664	220 815
SUM OMLØPSMIDLER		**620 785**	**763 687**
SUM EIENDELER		**47 796 361**	**47 961 144**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 44 * 100		4 400	4 400
Annen egenkapital	16	32 416 514	32 207 044
SUM EGENKAPITAL		**32 420 914**	**32 211 444**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	3 897 310	4 373 031
Borettsinnskudd	18	8 906 600	8 906 600
Annen langsiktig gjeld	19	2 405 000	2 405 000
SUM LANGSIKTIG GJELD		**15 208 910**	**15 684 631**
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 848	9 721
Leverandørgjeld		93 936	3 509
Påløpte renter		16 185	10 031
Påløpte avdrag		0	31 746
Påløpte kostnader		6 300	0
Annen kortsiktig gjeld	20	26 269	10 061
SUM KORTSIKTIG GJELD		**166 538**	**65 068**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**47 796 361**	**47 961 144**
Pantstillelse	21	44 515 000	44 515 000

Garantiansvar	22	13 031	8 564

Oslo, 23.04.2023
Styret i Borettslaget Stockflethsgate 51

Stein Kamfjord Andersen/S/ Tonje Øvervoll/S/ Guri Dahl/S/

Fredrik Paulsen/S/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

INDIVIDUELL NEDBETALING AV FELLESGJELD

Borettslaget har etablert en ordning med mulighet for individuell nedbetaling av borettslagets fellesgjeld. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne er behandlet etter egenkapitalløsningen. Egenkapitalløsningen innebærer at individuelle nedbetalinger fra andelseiernes side inntektføres i selskapet det året nedbetalingen finner sted, og føres via balansen som egenkapital. Individuelle nedbetalinger fra andelseierne går direkte videre til borettslagets långiver via en klientkonto, og påvirker ikke borettslagets likviditet. Nedbetalingene gir de andelseiere som har nedbetalt, reduksjon i rente- og avdragsdelen av fremtidige felleskostnader.

Andelseierne som har nedbetalt ekstraordinært, har fått sikkerhet ved inntrederett i pantobligasjonen som borettslagets långiver har tinglyst på eiendommen. Borettslagets beregnede forpliktelse overfor andelseiere som har nedbetalt, fremgår som egenkapital fra IN, under noten for annen egenkapital.

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	1 603 404

Kapitalkost. lån 2	183 770
Garasje	78 588
Eiendomsskatt	37 108
Kapitalkostnader på IN-lån	301 546
Kapitalkostnader regulert på IN-lån	-10 964
Kapitalkostnader regulert på IN-lån 2	683
Overført til kapitalkostnader	-475 035
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**1 719 100**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Regnskapskorrigeringer	35
Viderefakturering av Takutbedring	59 323
SUM ANDRE INNTEKTER	**59 358**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-14 100
SUM PERSONALKOSTNADER	**-14 100**

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 2021/2022, og er på kr 90 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 570, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 7 750.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-6 285
SUM KONSULENTHONORAR	**-6 285**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-463 245
Drift/vedlikehold elektro	-4 269
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-14 602
Drift/vedlikehold heisanlegg	-197 297
Drift/vedlikehold brannsikring	-13 480
Kostnader dugnader	-1 680
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-694 572**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-37 140
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-37 140**

NOTE: 10

GARASJER

KOSTNADER GARASJER

Felleskostnader garasje	-347
Diverse kostnader	-62 084
SUM KOSTNADER GARASJER	**-62 431**
SUM GARASJER	**-62 431**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-4 151
Driftsmateriell	-3 214
Lyspærer og sikringer	-490
Vaktmestertjenester	-74 125
Renhold ved firmaer	-78 879
Andre fremmede tjenester	-19 517
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-990
Andre kostnader tillitsvalgte	-570
Andre kontorkostnader	-728
Bank- og kortgebyr	-2 866
Velferdskostnader	-4 938
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-190 468**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	502
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 849
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	170
Andre renteinntekter	11 403
SUM FINANSINNTEKTER	**13 924**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-62 374
Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-82 449

Renter på leverandørgjeld	-7
SUM FINANSKOSTNADER	**-144 830**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1998	40 402 240
SUM BYGNINGER	**40 402 240**

Tomten ble kjøpt i 1998.

Gnr.221/bnr.279

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

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Garasjeanlegg		
Tilgang 2001	2 405 000	
		2 405 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 405 000**

Garasjeanlegget er ikke avskrevet

NOTE: 16

ANNEN EGENKAPITAL

Opptjent egenkapital	25 375 084
Egenkapital fra IN tidligere år	21 587 734
Egenkapital fra IN 2022	145 509
	-14 691
Reduksjon EK fra IN	813
SUM ANNEN EGENKAPITAL	**32 416 514**

Egenkapital fra IN er spesifisert for å vise at opparbeidelsen av deler av egenkapitalen skyldes at andelseiere ekstraordinært har nedbetalt på sin andel av fellesgjelden. Tallet er beregnet med utgangspunkt i summen av samtlige ekstraordinære nedbetalinger som er foretatt over årenes løp, korrigert slik at egenkapitalen fra IN reduseres i samme takt som pantelånet. Linjen "Reduksjon EK fra IN" er beregnet ut fra at egenkapitalen fra IN skal reduseres i samme takt som pantelånet nedbetales.

NOTE: 17

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Handelsbanken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,64 %. Løpetiden er 16 år.

Opprinnelig 1998	-17 802 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	6 649 767	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	228 208	
Nedbetalt tidligere, IN	9 156 258	

Nedbetalt i år, IN	145 509	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-1 622 258

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1

HANDELSBANKEN
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,64 %. Løpetiden er 26 år.

Opprinnelig 1998	-17 802 000	
Nedbetalt tidligere, ordinære avdrag	2 993 468	
Nedbetalt i år, ordinære avdrag	102 004	
Nedbetalt tidligere, IN	12 431 476	
Nedbetalt i år, IN	0	
Restgjeld til banken pr.31.12.2022		-2 275 052
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-3 897 310**

For ytterligere informasjon om individuell nedbetaling av fellesgjeld, se note 1.

NOTE: 18

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1998	-8 906 600
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 906 600**

NOTE: 19

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 405 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 405 000**

NOTE: 20

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Avregningskonto IN-lån	-26 269
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-26 269**

NOTE: 21

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 906 600
Pantelån	3 897 310
Beregnede IN-forpliktelser	12 307 630
TOTALT	**25 111 540**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	40 402 240

Tomt	4 112 760
TOTALT	**44 515 000**

NOTE: 22

GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG

Selskapet eier 84,78 % av SE Stockflethsgate 51.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i SE Stockflethsgate 51. (7723) Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i SE Stockflethsgate 51 og utgjør kr 11 951. Selskapets andel i SE Stockflethsgate 51 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i SE Stockflethsgate 51 er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Videre eier selskapet 16,3% av Sagene Ring Garasjesameie. (5329)

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i garasjesameiet. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i garasjesameiet og utgjør kr 1 080. Selskapets andel i garasjesameiet vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftkostnadene og årsresultatet i garasjesameiet er inntatt i resultatregnskapet under posten "garasjer". Andelen som er innarbeidet er fra årsregnskapet for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

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

Styret
Henvendelser til styret kan skje per epost til stockflethsgt51@styrerommet.no, eller som meldinger på Vibbo.no.
Styret vil sende ut informasjon via Vibbo. Ønsker du å motta informasjon fra styret må du registrere deg på Vibbo. Noe informasjon vil også henges opp.

Vaktmester
Brl Stockflethsgate 51 har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12.

Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for private vaktmestertjenester selv.

Sagene Ring Vel (SRV)
Drifter hele gårdsrommet og har ansvaret for brøyting og gartnertjenester. Består av representanter fra Brl. Thurmannsgate 10 og 12, ES Stockflethsgt. 51 (oss), Brl. Pontoppidan og næringsseksjoner i Pontoppidans gt. 7.

Sagene Ring Garasje (SRG)
Vi eier 16,3% av SRG. SRG drifter og vedlikeholder garasjeanlegget. Styret består av representanter fra Brl. Thurmannsgate 10 og 12, ES Stockflethsgt. 51 (oss) og Brl. Pontoppidans.

Eierseksjonssameiet (ES) Stockflethsgate 51
Borettslaget Stockflethsgate 51 og Næringsseksjon i byggets 1.etg. utgjør til sammen ES Stockflethsgate 51. Næringsseksjonen eies av Malling & Co. og har fire leietakere; Helt Rått Sushi, Bare Flyt, Masterpiece Tattoo og Summit by Hopstock helse.

ES Stockflethsgt. 51 har et eget styre som utgjøres av tre representanter. To fra styret i borettslaget, samt daglig leder i Malling & Co. Borettslagets bidrag til Sagene Ring Vel og Sagene Ring Garasje kommer fra eierseksjonssameiet. Bidragene fordeles etter brøk basert på eierskap. Borettslaget eier 84,78 % av ES Stockflethsgate 51, mens Malling & Co. eier resterende.

Renhold
Borettslaget har avtale med Bjerkan Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt
Nøkler til fellesareal og skilt til postkasse bestilles via vaktmester. Brikker til å åpne dører kan bestilles hos styret. Skilt til egen inngangsdør må besørges selv.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 83511993. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

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

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

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall **1. mars og 1. september** på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS Eiendomsforvaltning minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen **må** være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.

Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000 pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

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

Større vedlikehold og rehabilitering

2013 - 2013	Utskifting Velux-vinduer	
2014	Inngjerding av sykkelparkering	Oppg. A
2017	Rensing av ventilasjonsanlegg	
2019	Oppgradering av brannvarsling	Installert nye varslere/alarmer i hver leilighet, kjeller, loft, samt ny sentral i oppg. A
2021	Inngjerding av sykkelparkering	Oppg. B
2021	Oppgradering av dører og calling	Installert automatiske døråpnere med brikkeløsning, og nytt callinganlegg
2022	Utbedring av tak	Over A og B mot bakgård

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Brl Stockflethsgate 51

Møtedato: 24.05.2023
Møtetidspunkt: 18.30
Møtested: Sagene Samfunnshus

Til stede: 16 andelseiere, 2 representert ved fullmakt, totalt 18 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Alexander Aalvik.

Møtet ble åpnet av Stein Kamfjord.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Alexander Aalvik foreslått.
   Vedtak: Godkjent

2. **Godkjenning av de stemmeberettigede**
   Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
   Vedtak: Godkjent

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Alexander Aalvik foreslått. Som protokollvitne ble

   Merete Hauan og Anne Mette Nørvåg foreslått.
   Vedtak: Godkjent

4. **Godkjenning av møteinnkallingen**
   Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.
   Vedtak: Godkjent

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap
Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.
Vedtak:
Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås overført til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

5. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 100 000.

   Vedtak: Godkjent

---

6. Valg av tillitsvalgte

B Som styremedlem for 2 år, ble Jane Strandrud foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Guro Huun Skurdal foreslått.
Vedtak: Begge godkjent

C Som varamedlem for 1 år, ble Jan Gunnar Jacobsen foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Merete Hauan foreslått.
Vedtak: Begge godkjent

D Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Anne Mette Nørvåg, Kari Reisvang og Kristina Kjærheim foreslått
Vedtak: Alle godkjent

Møtet ble hevet kl.: 20:00. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Alexander Aalvik

Fører av protokollen
Navn: Alexander Aalvik

Protokollvitne 1
Navn: Anne-Mette Nørvåg

Protokollvitne 2
Navn: Merete Hauan

Husordensregler
for
Borettslaget Stockflethsgate51

Vedtatt på generalforsamling 2021

Husordensreglene er å anse som et supplement til de vedtekter som til enhver tid gjelder for borettslaget.

1. Formål

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, legge forholdene til rette for et hyggelig miljø, i tillegg til å verne om eiendommen, anlegg og fellesutstyr.
Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de regler og vedtekter som til enhver tid gjelder.

2. Fremleie av leiligheter

Se vedtekter for regler knyttet til fremleie.

3. Bruk av leiligheten

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Det skal være alminnelig nattero mellom kl. 23.00 og 07.00. Hamring, banking, boring og lignende støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21.00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer. Bruk av nabovarsel gir ingen gyldig fravik fra denne regelen.

Beboer plikter å informere styret om større oppussing som bad, kjøkken og utskifting av varmtvannsbereder. Dette for å sikre informasjon til borettslaget i forbindelse ved fremtidige vedlikeholdsbehov.

Styret forutsetter at alt oppussingsarbeid foretas på en forskriftsmessig måte.
Dersom den enkelte andelseier påfører eller har håndverkere som påfører skade på eiendommen hvor borettslagets forsikring dekker skadene, må den enkelte andelseier betale borettslagets egenandel til forsikring.

I de tilfeller hvor den enkelte andelseier har benyttet seg av ikke godkjente håndverkere eller gjennomført arbeider på vann og avløp selv, og det oppstår en skade i ettertid, som forsikringen ikke dekker, er det den enkelte andelseier som står ansvarlig for reparasjonskostnadene som borettslaget i utgangpunktet er ansvarlig for.

Beboere/andelseiere må selv forsikre eget innbo og løsøre, og er selv ansvarlig for å melde eventuell skade til sitt eget forsikringsselskap.

4. Balkong, svalgang og terrasser

Balkongkasser skal henges innenfor balkong.

Grilling på balkong/terrasse er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.

Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Beboer har ansvar for at det ikke kastes gjenstander, sigarettsneiper eller lignende ut fra balkong og terrasse. Søppel skal ikke oppbevares på balkong, terrasse eller svalgang, og må heller ikke benyttes som generell lagerplass.

Mating av fugler fra balkonger, terrasser og svalgang er ikke tillatt.

5. Fellesarealer

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.
Sykler, kjelker, bøtter, kasser og andre generelle gjenstander, skal ikke oppbevares i trappeoppgangene, svalgang eller utenfor bod.
Det henstilles til å benytte plass under trapp i kjelleren for oppbevaring av barnevogner og sykkelvogner i bruk.

Uten styrets skriftlige samtykke er det ikke tillatt å male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, montere markiser, radio- og TV-antenner, parabolantenner eller lignende gjenstander på yttervegg.

Kjøring på indre området er ikke tillatt, med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc.
Sagene Ring Vel har avtale med vaktselskapet *Smart Security* for kontroll av parkering. Kontakt styret, eller se informasjon på Vibbo hvis du trenger å stå ved inngangspartier over lengre tid i forbindelse med flytting, håndverkere etc.

Røyking i heis, garasje og fellesarealer er ikke tillatt

6. Boder

Det er strengt forbudt å lagre gassflasker, brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Styret forbeholder seg retten til å fjerne slikt.

7. Søppel

Husholdningsavfall som kastes i søppelkonteiner skal være innpakket. Annet avfall enn husholdningsavfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom / søppelrom.

8. Navneskilt

Det er beboers ansvar at det er korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte vaktmester. Inngangsdør skal merkes med navn. Dette er spesielt viktig med tanke på brann - og redningssituasjoner.

9. Dyrehold

De som har dyr skal vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område. Ekskrementer etter hunden skal fjernes.

10. Brannvern

Alle beboere plikter å melde fra om feil eller mangler som kan føre til fare for brann. Test av brannalarm utføres jevnlig av eksternt firma. Brannsensorer som ikke fungerer skal meldes til styret.

Ved utløsing av falsk alarm påberoper styret seg retten til å fakturere for de faktiske ekstrakostnader som kan påbeløpe borettslaget.

Borettslagets brannalarm er ikke tilknyttet brannvesenet. Ved brann må brannvesenet varsles på 113. Ved falsk alarm kan styret slå av og resette alarm.

11. Brudd på husordensreglene

Eventuelle klager på nabo for brudd på husordensreglene eller på grunn av andre sjenerende forhold, rettes skriftlig direkte til naboen selv, med kopi til borettslagstyret. Gjentatte og / eller grove overtredelser av husordensreglene/vedtekter kan rapporteres skriftlig til styret direkte. Anonyme klager vil ikke bli behandlet.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i BRL Stockflethsgate 51 avholdes mandag 21. september 2020 kl. 18.00 i Kaysalen på Sagene Samfunnshus.

Smittevernhensyn vil bli ivaretatt.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

A) Valg av møteleder
B) Godkjenning av de stemmeberettigede
C) Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne
D) Godkjenning av møteinnkallingen

2. INNKOMNE FORSLAG

3. VALG AV TILLITSVALGTE

Oslo 30. 08. 2020
I styret for Brl Stockflethsgate 51

Anne Korseth Fjeld Guri Dahl Marius Widme Ohren

2. INNKOMNE FORSLAG

a) Forslag fra Einar Myhrvold

Bakgrunn og forslag:
Beboer foreslår en liten pott til en mindre opprusting av gårdsrom.
Lekeplassen som ligger utenfor vår blokk og Pontoppidan-blokka er fin, men jeg hadde håpet på noen forbedringer:
- Sandkassen; spa den opp for å fjerne røtter etc, og tilføre mer sand +gjerne bytte sand, samt gå til anskaffelse av kattenett for å redusere avføring fra katter.
- Feie og vask av granulatdekket rundt det lille huset
- Benkene som er her, er praktiske men slitne. Kan toppbordene på bord og benker byttes ut med nye for å gi de er løft?
- Er det noen plan for beplantning der hvor det ble tatt opp busker etter tørken i 2018?

Styrets kommentar:
Vårt borettslag er sammen med Borettslaget Pontoppidan, Thurmannsgate 12 Sameie, Sameiet Thurmannsgate 10 og Zenith Eiendom AS (eier av trikkestallene) medlemmer av velforeningen Sagene Ring Vel. Det er Vel'et som har ansvar for fellesområdene i tilknytning til Sagene Ring, og alle medlemmene i Vel'et er representert i styret i Vel'et.
Styret har spilt inn alle disse punktene med til styret i Vel'et. Slik styret vurderer det fungerer samarbeidet mellom Vel'et og innleid gartner nå bedre enn tidligere slik at det nå gradvis skjer forbedringer på uteområdene, både når det gjelder lekeplassene og beplantningen.

Styrets innstilling:
Styret fortsetter å følge opp punktene mot Vel'et.

b) Forslag fra Kari Schrøder

Bakgrunn:
Vi som har boder i garasjeanlegget, har i realiteten ikke bod i ordets rette forstand.
Det er svært begrenset hvilken bruk og glede vi har av bodene i garasjen.
Alt som blir oppbevart der blir ødelagt av skitt og eksos. Etter nytt pålagt krav om å fjerne beskyttelsen flere av oss hadde dekt boden med, har situasjonen ytterligere forverret seg.
Fjerning av tildekning gjør det også enda lettere for innbruddstyver. Det er lett for uvedkommende å ta seg inn til bodene og tyver kan jobbe ganske uforstyrret.
Det er flere innbygde boder i vår garasje. Fra garasjeplass 79 og opp til 160 (Pontoppidansgate borettslag) har de bygget inn bodene og satt inn ordentlig dør med lås. Det bør være en enkelt for vårt borettslag å gjøre tilsvarende.
Det er ikke mange bodene det gjelder, mange har jo enten bod på loftet eller innebygd bod i låste, separate rom. Hver leilighet disponerer kun en bod og mangel på oppbevaring er et problem når man har bod i garasjen.
Jeg håper at generalforsamlingen vil prioritere forslaget om utbedring om bodene og dermed også forbedre vår bokvalitet.

Forslag:
Oppgradering av boder i garasjeanlegget for Stockflethsgate 51 A og B.

Styrets kommentar:
Kari Schrøder stilte det samme forslag til generalforsamlingen våren 2012. Det daværende styrets innstilling var den gang som følger (sitat):

«Beboer har kjøpt leiligheten med den tilhørende boden. Utbygger har valgt å plassere fire av bodene i garasjen og latt de være utette. Forutsetningen fra utbyggers side har ikke vært at de skulle være annerledes. Leiligheten med bod er dermed overlevert i henhold til kjøpekontrakt, og avhendet videre til ny kjøper i samme stand. Styret foreslår heller at de kan innhente tilbud på innbygging for beboerne og eventuelt dersom alle går med på utbedring så vil styret vurdere et bidrag til prosjektet.»
Forslaget fra Kari Schrøder ble nedstemt i 2012.

Dagens styre er enig i innstillingen fra 2012, noe som også ble støttet av flertallet av beboerne. Styret er likevel positiv til at de beboerne som har bod i garasjeanlegget selv dekker innbyggingen. Blant annet av hensyn til brannvern må slik innbygging i egen regi imidlertid forhåndsavklares med styret i borettslaget som i så fall også vil avklare med styret i garasjesameiet.

Styrets innstiling:
Styret foreslår på samme måte som i 2012 at borettslaget ikke skal dekke innbygging av bodene. Beboere som har bod i garasjen kan imidlertid selv organisere og dekke slik innbygging i henhold til gjeldende regler. Slik innbygging må i så fall forhåndsavklares med styret, som igjen vil avklare med styret i garasjesameiet.

c) Forslag fra Anne Mette Nørvåg

Bakgrunn:
Inngangspartier i 51 A og B har etter min mening behov for noe oppussing. Evt hele oppgangen eller veggen rett imot inngangsdøren. Spesielt er det avtrykk etter bilder som er tatt ned i 51 b, og det ser skittent ut.

Forslag:
Det er ønske om oppussing av inngangspartiene i A og B oppgang
Evt oppussing av bare en vegg i en svak kontrastfarge (rett mot inngangsdøren), eller hele oppgangen.

Styrets kommentar:
Borettslaget har en tilfredsstillende økonomi dersom det legges opp til løpende nødvendig vedlikehold og én til to prioriterte utbedringsprosjekt per år. Dersom det skal gjøres flere og mer omfattende vedlikeholds- eller utbedringsoppgaver, må dette dekkes ved låneopptak som vil føre til økt fellesgjeld og økt husleie.

Styrets innstilling:
Styret noterer seg ønsket, og at det vurderes opp mot øvrige fremtidige vedlikeholds- og utbedringsbehov.

d) Forslag fra Kjetil Schrumpf og Kari Reisvang

Bakgrunn:
Vi som disponerer parkeringsplass nr 68, 69 og 70 har i en lengre periode hatt problemer med at det er for trangt for tre biler å stå parkert samtidig. Standard mål for parkeringsplass er 2,5 meter, ved tilstøtende vegg er det 2,8 meter. Våre parkeringsplasser er 2,2 meter i bredde og vi har begge hel vegg på hver vår side. Dette gjør det veldig vanskelig å tilpasse hvor vi parkerer for å ta hensyn til de som står ved siden av. Vi vil også påstå at det ikke er andre plasser som er så trange med like minimale muligheter for tilpasning av hvordan man parkerer bilen i dette garasjeanlegget.
Plassen i midten er leid ut til Gyro, og den har vært det i mange år. Det er rett og slett ikke plass til at tre biler står parkert samtidig. Det har skjedd ved flere anledninger at det blir umulig for oss på sidene å parkere når det står en på plassen til Gyro eller at man ikke kommer inn i sin egen parkerte bil. Dette er også veldig uforutsigbart da det er ulike ansatte hos Gyro som parkerer her. Dette gjør også at det er veldig vanskelig å komme i kontakt med den det gjelder når dette skjer. Det har for eksempel skjedd at noen har parkert her over helgen hvor det ikke er mulig å få tak i noen hos Gyro. Dette er et stort stressmoment for oss og det oppleves som at man aldri helt kan vite om man har tilgang til bilen sin.
Vi har denne høsten forsøkt å ta opp dette med kontaktperson i garasjesameiet, styret i borettslaget, og utleiefirmaet som leier ut garasjeplassene for "næringsseksjonen". Alle viser forståelse for problematikken, men det er ingen som kan ta en beslutning, og det oppleves som at det ikke finnes noen eier som man kan ta opp denne problemstillingen med.
Vi har hatt god kommunikasjon med Gyro. De er fullstendig klar over at det ikke er plass til tre biler og prøver derfor å bruke plassen minst mulig. Samtidig betaler de kr 16000 i året for denne plassen og er i sin fulle rett til å bruke den.
Vi mener styret ved generalforsamlingen bør hjelpe beboerne i denne saken.

Forslag:
Vi ber om generalforsamlingens hjelp til å heve eller å endre leiekontrakten som er inngått med Gyro slik at parkeringsplassene (nr 68, nr 69 og nr 70) er funksjonelle.

Styrets kommentar:
Styret har forståelse for at plassen oppleves trang. Dette gjelder også for flere andre plasser som borettslaget disponerer i garasjeanlegget. Plassene er likevel de samme og like store nå som da beboerne kjøpte leiligheter.
Som det fremkommer av forslaget, har styret vært involvert i dialog om dette tidligere. Til tross for at det er uklart hvilken formell rolle styret har i denne saken, har styret tatt en ny runde med både garasjesameiet og Zenith Eiendom som eier plassen for å se på en mulig løsning. Borettslaget er imidlertid ikke part i leieavtalen for den midtre plassen, og kan derfor verken heve eller endre leiekontrakten som er inngått mellom Gyro og Zenith Eiendom. Styret anbefaler derfor at beboer fortsetter dialogen med Gyro som leietaker og Zenith Eiendom som eier av plass nr. 69 for på den måten finne en praktisk bruk av plassene til beste for alle parter.

Styrets innstilling:
Styret og borettslaget oppfordrer til at beboer fortsetter dialogen med Gyro som leietaker og Zenith Eiendom som eier av plass nr. 69 for å finne en praktisk bruk av plassene til beste for alle parter.

3. VALG AV NYTT STYRE

VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:
Anne Korseth Fjeld, Stockflethsgate 51 A

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:
Guri Dahl, Stockflethsgate 51 A

C. Som styremedlem for 1 år foreslås:
Navn:

D. Som styremedlemmer for 2 år foreslås:
Per Egil Jakobsen, Stockflethsgate 51 A
Anne Mette Nørvåg, Stockflethsgate 51 B

Det stemmes over disse to kandidatene, da kun én skal inn i styret for 2 år.
Den med flest stemmer, går inn i styret. Den andre går inn på plass for styremedlem for 1 år.

E. Som varamedlemmer foreslås:

1.	Navn:……	Adresse……..
2.	Einar Myhrvold	Stockflethsgate 51 B

D. Som valgkomité foreslås:

Kari Schrøder, leder	Stockflethsgate 51 A
Marit Johansen	Stockflethsgate 51 A

ORIENTERING OM BORETTSLAGETS DRIFT

Styret
Henvendelser til styret kan skje per epost til stockflethsgt51@styrerommet.no
Se Brl. Stockflethsgate 51s hjemmeside på VIBBO for ytterligere informasjon.

Vaktmester
Brl Stockflethsgate 51 har avtale om vaktmestertjeneste med Rudolfsens Vaktmesterservice som kan kontaktes på telefon 90 53 16 12.
Dersom ikke annet er avtalt med styret på forhånd, må den enkelte eier påregne å måtte betale for tjenesten selv.

Renhold
Borettslaget har avtale med Bjerkan Renhold AS om renhold av fellesarealene.

Nøkler/skilt
Nøkler og skilt bestilles av vaktmester.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til styret, som deretter melder skade til forsikringsavdelingen i OBOS. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.
Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.
Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
I følge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr (via Vel'et).

Individuell nedbetaling av fellesgjeld
Borettslaget har lagt til rette for individuell nedbetaling av fellesgjeld (IN-ordning). Dette gir andelseier adgang til å innbetale sin del av fellesgjelden. Innbetaling forutsetter at andelseier har inngått en egen avtale med borettslaget.

Ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning vil andelseier få informasjon om avtalens betingelser og priser. Innbetaling kan foretas to ganger pr. år ved terminforfall 01.03. og 01.09. på borettslagets felleslån. Andelseier må ta kontakt med OBOS minimum en måned før terminforfall for opprettelse av avtale. Innbetalingen må være kreditert OBOS' klientkonto senest 10 dager før terminforfall. Dersom fristen ikke overholdes vil nedbetaling ikke kunne foretas, og beløpet blir returnert andelseier.
Minimumsbeløpet for innbetaling er kr 60 000,- pr. gang. Andelseieren vil da få redusert sine kapitalutgifter (andel renter og avdrag) som kreves inn sammen med felleskostnadene.

Garantert betaling av felleskostnader
Vårt borettslag er medlem i Skadeforsikringsselskapet Borettslagenes Sikringsordning AS for dekning av manglende innbetalinger av felleskostnader.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets forhåndssamtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS.

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

HUSORDENSREGLER
for
BORETTSLAGET BORETTSLAGET STOCKFLETHSGATE 51
Gjeldene fra 14. februar 2013

1. INNLEDNING

Husordensreglene har til hensikt å sikre ro og orden, samt legge forholdene til rette for et hyggelig miljø. Alle med tilknytning til borettslaget må rette seg etter de pålegg, regler og vedtekter som gjelder til enhver tid. Eventuelle klager skal sendes skriftlig til styrets leder.

2. FREMLEIE AV LEILIGHETER

Andelseieren må søke styret om fremleie av leiligheten. Andelseieren er ansvarlig overfor borettslaget når det gjelder økonomiske forpliktelser og for at leietaker retter seg etter trivselsreglene.

3. BRUK AV LEILIGHETEN

De enkelte beboere plikter å sørge for ro i sin bolig og for at alle som gis adgang til bolig eller området for øvrig ikke volder ubehag eller ulempe for de øvrige beboere.

Hamring, banking, boring e.l. støyende arbeider må ikke finne sted etter kl. 21:00. Enhver beboer har krav på nattero i tiden kl.23:00 - 06:00. Ved selskapelighet skal det tas rimelig hensyn til naboer. Bruk av nabovarsel gir ingen gyldig fravik fra denne regelen.

Musikk- eller sangundervisning er ikke tillatt uten styrets skriftlige samtykke.

Beboer er pliktig til å informere styret i forbindelse med oppussing av bad. Dette for å sikre informasjon til borettslaget i forbindelse ved fremtidige vedlikeholdsbehov.

4. BALKONGER / LANGGANG / TERRASSER

Terrassekasser skal ikke henges slik at de henger ut av balkong.
Grilling på terrassene er tillatt såfremt det skjer med gass- eller elektrisk grill og uten sjenanse for naboer.
Den enkelte beboer har ansvar for at vann, blomsterjord eller annet ikke faller ned på underliggende balkonger/terrasser. Beboer har ansvar for at det ikke kastes gjenstander, sigarettsneiper eller lignende ut fra veranda eller terrasse.

Søppel må ikke oppbevares på veranda, terrasse eller langgang.
Balkong, langgang og terrasse må heller ikke benyttes som lagerplass (til for eksempel sykler).

Mating av fugler fra balkonger/terrasser/langgang er forbudt.

5. FELLESAREALER

Skade forårsaket under flytting eller på annen måte, betales av den andelseier som forvolder skaden.

Ytre vedlikehold og renhold av fellesarealer belastes gjennom husleien.

Sykler, sparkstøttinger, kjelker, bøtter, kasser og uvedkommende gjenstander m.v. skal ikke oppbevares i trappeoppgangene og på adkomstgalleri. Barnevogner og sykkelvogner må ikke plasseres i trappeoppgangen slik at de er i strid med brannforskriftene. Det henstilles til å benytte plass under trapp i kjelleren til slik kortvarig oppbevaring.

Uten borettslagets skriftlige samtykke er det forbudt å male utvendige vinduer og vegger, sette opp skilt, montere markiser, radio- og TV-antenner, parabolantenner, skilt m.v.

Parkering er kun tillatt på anviste plasser.

All lek inne på fellesareal er forbudt. Lek mot ytre - og indre vegger er forbudt (for eksempel ballspill mot vegg).

Kjøring på området for øvrig er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring i forbindelse med renovasjon, sykdom, flytting, vareleveranser etc. Parkeringstillatelse fås fra styreleder.
Det er røyking forbudt i heis og andre fellesarealer (gjelder også garasje).

6. KJELLERGANGER OG BODER

Det er forbudt å hensette gjenstander i fellesganger, utenfor boder eller utenfor heisene i den enkelte etasje. Det er strengt forbudt å lagre brannfarlige eller illeluktende stoffer/kjemikalier i kjellerbodene. Styret forbeholder seg retten til å fjerne slikt.

7. SØPPEL

Husholdningsavfall som kastes i konteiner må være innpakket. Annet avfall enn husholdnings-avfall må den enkelte beboer selv besørge bortkjørt. Slikt avfall må ikke lagres i fellesrom / søppelrom.

8. SKILTING

Det er den enkelte beboers ansvar at det anskaffes korrekt navneskilt på ringeklokke og postkasse. Den enkelte bes i slike tilfeller kontakte vaktmester. Ved siden av inngangsdøren til hver leilighet, skal det på veggen henges opp et synlig skilt med navn på beboer. Dette er spesielt viktig med tanke på brann - og redningssituasjoner.

9. DYREHOLD

De som har dyr skal vise ansvar. Hund skal holdes i bånd på borettslagets område.
Ekskrementer etter hunden skal fjernes. Bruk pose . Egen søknad for dyrehold skal leveres til styret.

10. BRANNVERN

Alle beboere plikter å melde fra om feil eller mangler som kan føre til fare for brann. Test av brannalarm utføres jevnlig av styret. Alarmbjeller som ikke fungerer skal meldes til styret.

Ved utløsing av falske alarm påberoper styret seg retten til å fakturere for de faktiske ekstrakostnader som kan påbeløpe borettslaget.

Borettslagets brannalarm er ikke tilknyttet brannvesenet. Ved brann må brannvesenet varsles på 113. Ved falsk alarm kan styret slå av og resette alarm.

VEDTEKTER

BORETTSLAGET STOCKFLETHSGT. 51
Org. nr. 979898290
Vedtatt på ordinær generalforsamling den 27. mai 2015

1. INNLEDENDE BESTEMMELSER

Formål

Borettslaget Stockflethsgt. 51 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsfører

Borettslagets forretningsfører er OBOS Eiendomsforvaltning AS.

2. ANDELER OG ANDELSEIERE

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 være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

(3) Følgende juridiske personer kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid 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 10 % av andelene.

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

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

Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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.

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

3. FORKJØPSRETT

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. BORETT OG OVERLATING AV BRUK

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.

Overlating av bruk

(5) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne 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.

(6) 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.

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

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

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

(10) 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).

Bygningsmessige arbeider

(11) 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.

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

5. VEDLIKEHOLD

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 reparasjoner 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 verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) Andelseieren skal gi adgang til boligen slik at borettslaget kan utføre sin vedlikeholds-plikt, 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.

Utbedringsansvar og erstatning

(13) 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.

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

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

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

6. FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

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 § 5-19.

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

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

Betaling av felleskostnader

(4) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

Borettslagets pantesikkerhet

(6) 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

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.

Pålegg om salg

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.

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

Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av 1 styreleder og 3 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

Styrets oppgaver

(4) 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

Styrets vedtak

(7) 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.

(8) 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 som borettslaget eier
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.

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

9. GENERALFORSAMLINGEN

Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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.

Varsel om og innkalling til generalforsamling

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) 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 forretningsfører.

(5) 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.

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

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.

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.

Stemmerett og fullmakt

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

Vedtak på generalforsamlingen

(6) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(7) 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.

(8) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

Inhabilitet

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

(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.

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.

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

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

Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Brl Stockflethsgate 51

Fyll ut med blokkbokstaver og lever blanketten ved inngangen til møtelokalet.

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

Alle andelseiere har rett til å være med i generalforsamlingen med forslag-, tale og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand har rett til å være tilstede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg. En andelseier kan møte med fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier, men der flere eier en andel sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. En andelseier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen tillater det.

Dersom du benytter deg av fullmaktsretten, **må** både ovenstående registreringsdel og nedenstående fullmakt fylles ut:

FULLMAKT

Eier av gir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Brl Stockflethsgate 51

……. **……**
Eiers signatur **(Dato)**

STEMMESEDDEL 1

STEMMESEDDEL 2

STEMMESEDDEL 3

STEMMESEDDEL 4

STEMMESEDDEL 5

STEMMESEDDEL 6

STEMMESEDDEL 7

STEMMESEDDEL 8

Vedtekter
for
Borettslaget Stockflethsgt. 51 Org. nr. 979898290

Vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.2006

1. Innledende bestemmelser

Formål

Borettslaget Stockflethsgt. 51 er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningskontor

Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.

2. Andeler og andelseiere

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 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 kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 leid 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 10 % av andelene.

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

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

Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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.

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

3. Forkjøpsrett

Forkjøpsrett

Det er ikke forkjøpsrett for andelseierne i borettslaget.

4. Borett og overlating av bruk

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.

Overlating av bruk

(5) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

(6) 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.

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

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

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

(10) 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).

Bygningsmessige arbeider

(11) 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.

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

5. Vedlikehold

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 reparasjoner 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 verandaer, balkonger 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 ha vært utført av den forrige andelseieren.

Borettslagets vedlikeholdsplikt

(9) 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.

(10) 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.

(11) 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.

(12) 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.

Utbedringsansvar og erstatning

(13) Fører en andelseiers misligholdt til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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 § 5-19.

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

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

Betaling av felleskostnader

(4) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(5) 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.

Borettslagets panteslikkerhet

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. Misligholdt, salgspålegg og fravikelse

Misligholdt

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

Pålegg om salg

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 misligholdt gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 2 andre medlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

Styrets oppgaver

(4) 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, herunder ansette forretningsfører og andre eventuelle funksjonærer.

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

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

Styrets vedtak

(7) 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.

(8) 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 som borettslaget eier
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.

Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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.

Varsel om og innkalling til generalforsamling

(3) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

(4) 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 forretningsfører.

(5) 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.

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

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.

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.

Stemmerett og fullmakt

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

Vedtak på generalforsamlingen

(6) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(7) 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.
(8) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

Inhabilitet

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

(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.

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.

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.

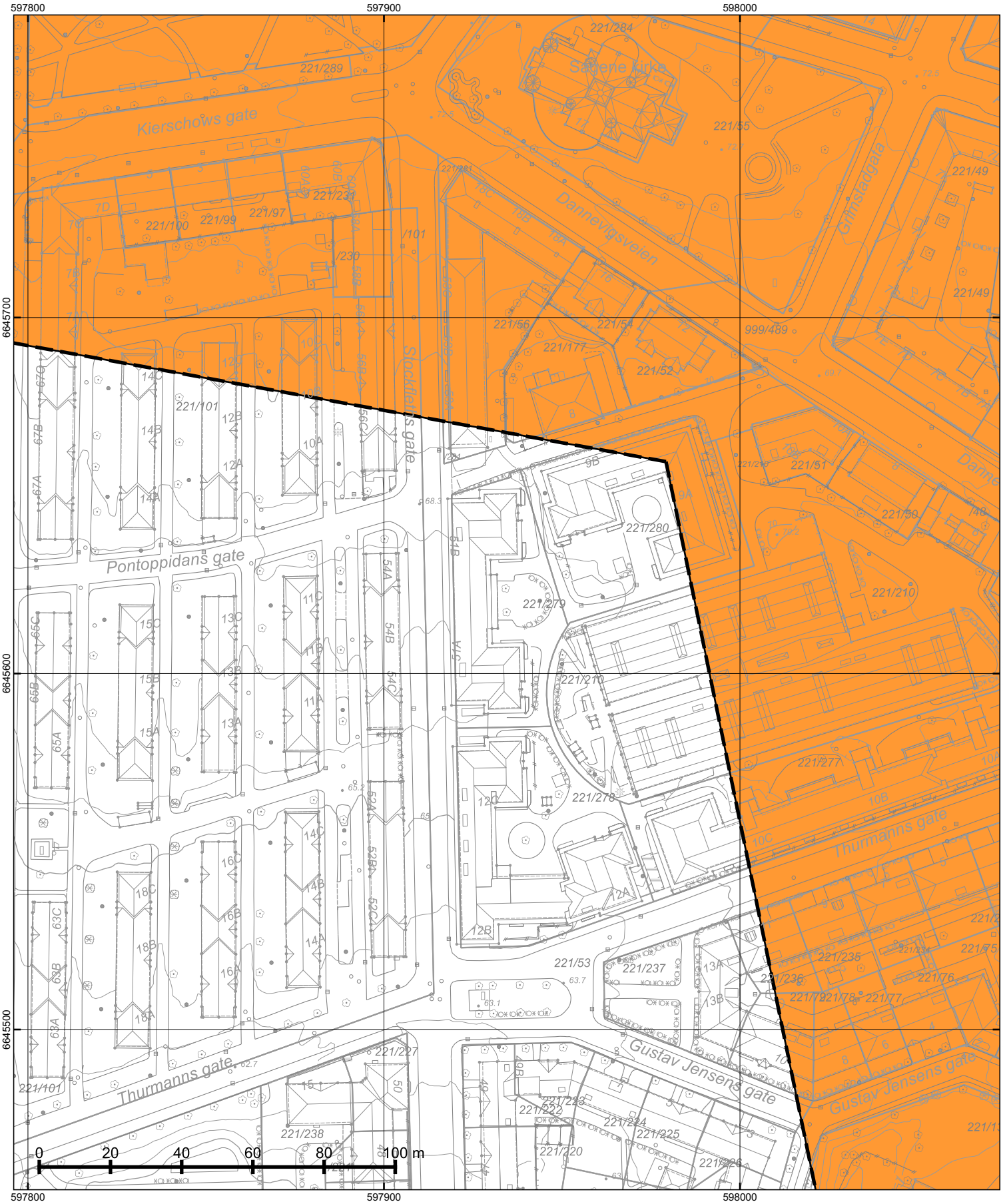
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

Vedtektsendringer

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

Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

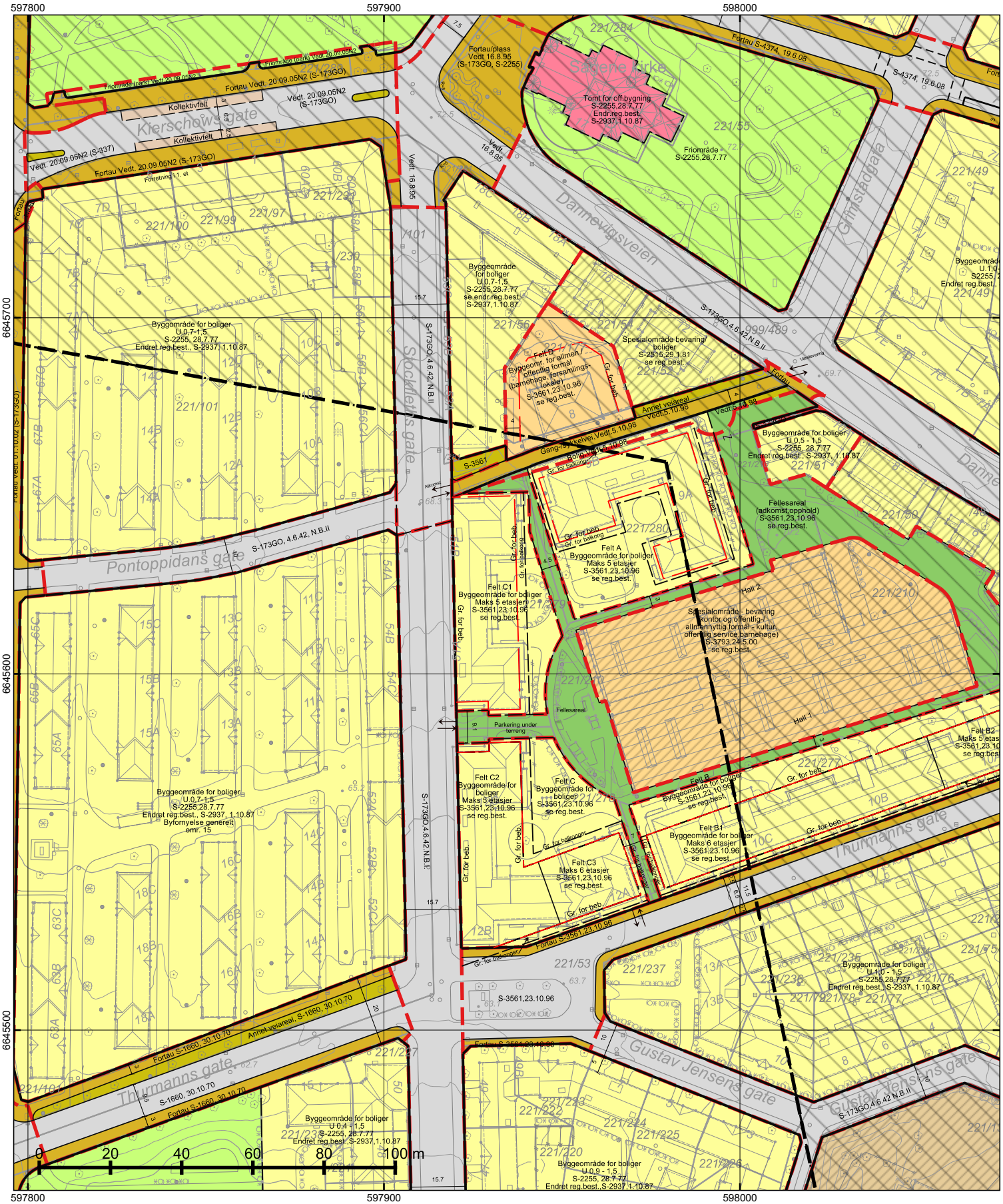
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 1 (dvs. under bakken). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 2
– 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: 318114/ 86483721
Adresse: STOCKFLETHS GATE 51A
Gnr/Bnr: 221/279
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Bruker: hkn
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). I tillegg finnes det regulering i vertikalnivå 1
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-4
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

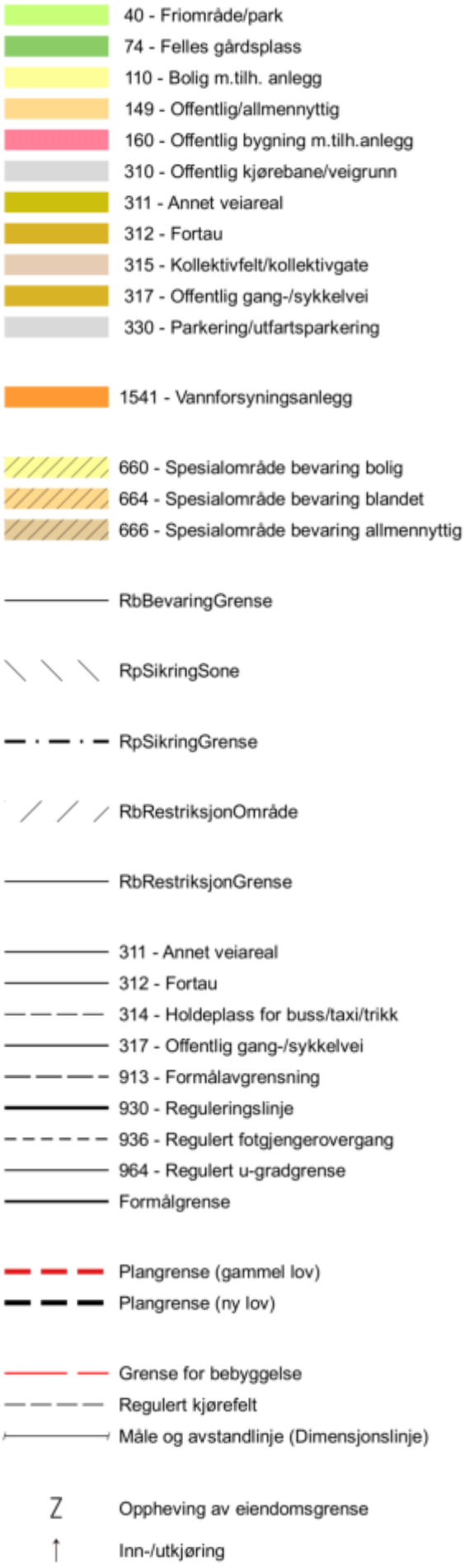
PlottID/Best.nr: 318114/ 86483721
Adresse: STOCKFLETHS GATE 51A
Gnr/Bnr: 221/279

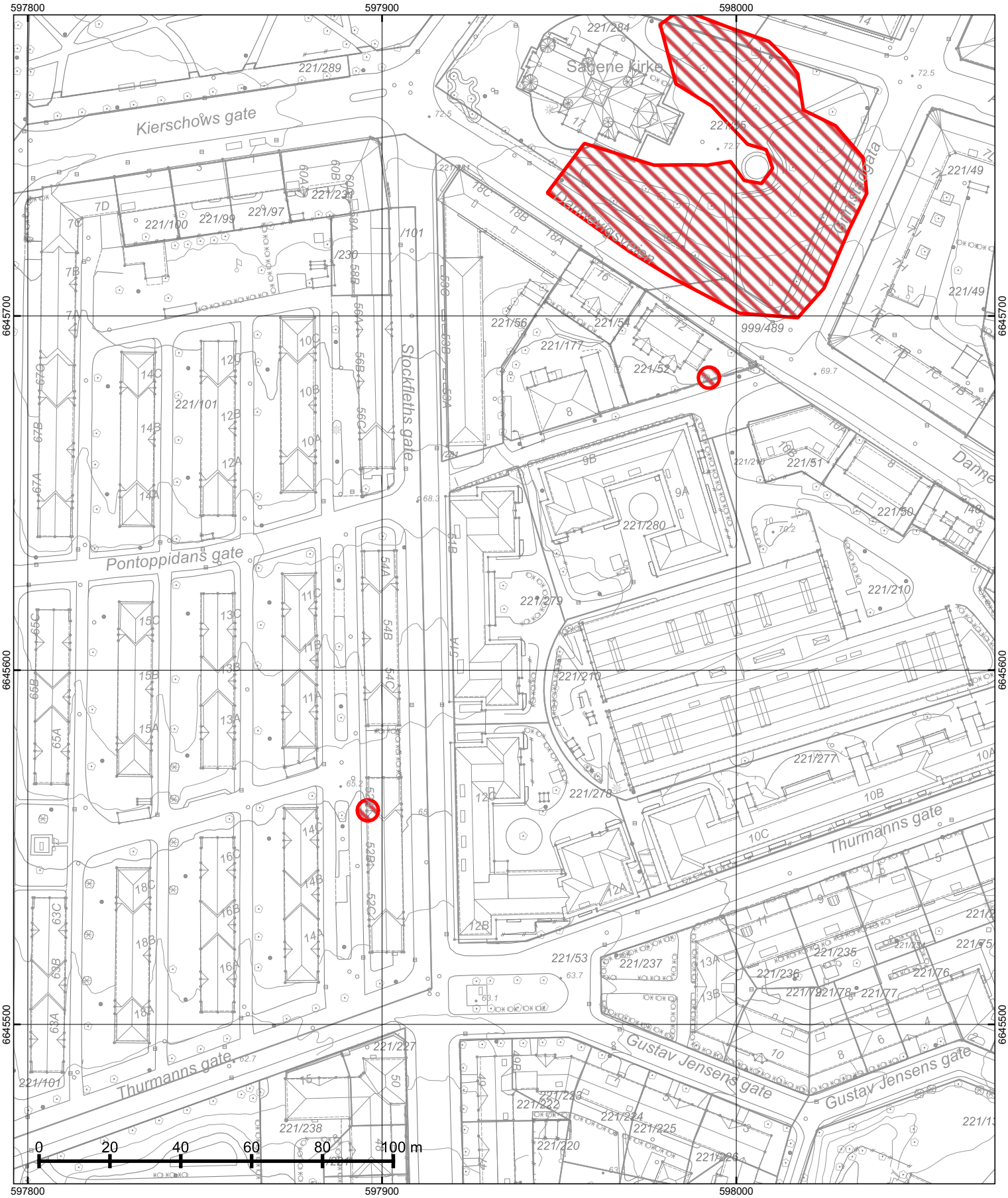
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Bruker: hkn
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

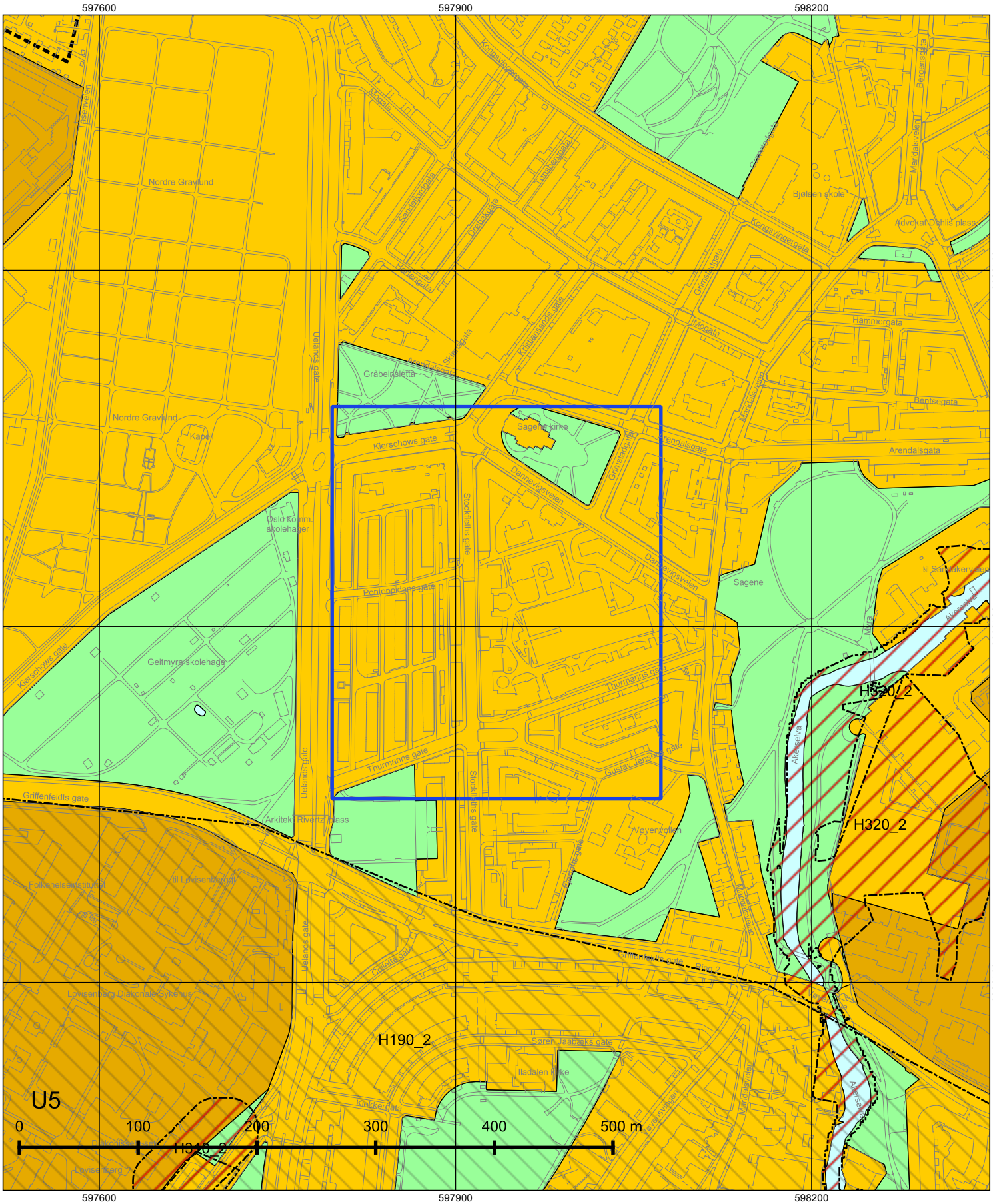
Naturmangfold

– 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: 318114/ 86483721
Adresse: STOCKFLETHS GATE 51A
Gnr/Bnr: 221/279

Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 18.01.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 318114/86483721
Deres ref.: 19720/ WM120_40_3004779

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

S-3561

Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for Stockfleths gate 43 m.fl. - Trikkestall-tomta - Boliger

Vedtaksdato: 23.10.1996

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 199405046

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: OSLO LOKAL

Merknader: Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.9.15, Kommuneplan 2015.

Knytning(er) mot andre planer: V051098, 3827394

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følge av bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262(Kommuneplan 2015 - Oslo mot 2030 - Smart, trygg og grønn).

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR STOCKFLETS GATE 43 MFL. TRIKKESTALLTOMTA, SAGENE

§ 1. Området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
- Byggeområde for boliger
- Byggeområde for offentlig/ allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale)
- Spesialområde bevaring offentlig/allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service, barnehage)
- Trafikkområde (gate, gang-/sykkelvei, fortau, annet veiareal)
- Fellesareal (atkomst, opphold)

§ 3. **Generelt.**
Ny bebyggelse kan oppføres innenfor grense for bebyggelse, maks gesims- og etasjeantall angitt på plankart og i bestemmelser.

Det skal i forbindelse med byggesøknad sendes inn utomhusplan for hele området som viser; atkomst, gangveier, trapper, ramper, eksisterende og nytt terreng, lekeplasser, oppholdsarealer, beplantning, murer o.l.

§ 4. **Byggeområde for boliger.**
Balkonger og karnapper kan utkrages 1 meter utover grense for bebyggelse fra 2.et og opp. Før det gis byggetillatelse for balkonger ut over offentlig gategrunn, skal det innhentes uttalelse fra Samferdselsetaten. Arkitektoniske og konstruktive elementer kan godkjennes utover grense for bebyggelse etter nærmere vurdering.
Innenfor grense for balkonger inne i kvartalet tillates det en balkong på maks. 12 m2 pr leilighet.
På loft tillates et boligareal med bruksareal inntil 1/3 av underliggende etasjes bruksareal tillagt underliggende leilighet. I felt C2 og C3 kan det tillates selvstendige leiligheter i loftsetasje.
Det skal ikke være ensidig orienterte leiligheter mot nord. Minimum 80% av leilighetene skal være på 3 rom eller mer.
Det skal for boligene være et uteareal, balkonger medregnet, på minimum 25% av boligenes bruksareal.

Felt A:
Ny bebyggelse mot Pontoppidans gate kan oppføres i maks 5 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 82,5.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockflethsgate 53.

Felt B1:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 6 etasjer. Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter. Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt B2:
Ny bebyggelse mot Thurmanns gate kan oppføres i maks 5 etasjer.
Overkant dekke kan være inntil kote 81,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde på motstående side med mer enn 2 meter.
Utbygg kan tillates i mindre omfang i feltet mellom byggegrense og grense for balkonger. Arealet mellom bebyggelsen og Thurmanns gate skal opparbeides som forhage.

Felt C1:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 82. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C2:
Ny bebyggelse kan oppføres i maks 5 etg mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 79,5. Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i Stockfleths gate 53. I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

Felt C3:
Ny bebyggelse kan oppføres i maksimum 6 etg. mot Stockfleths gate.
Overkant dekke kan være inntil kote 83.
Mønehøyde skal ikke overstige mønehøyde i felt B1.
I 1. etasje kan innpasses forretning og kontor.

§ 5. Felt D:
Offentlig/allmennyttig formål (barnehage, forsamlingslokale).
I tillegg til det bruksareal som ligger i eksisterende bebyggelse, kan det innpasses et tilbygg på inntil 80 m2 innenfor den viste grense for bebyggelse.

§ 6. Felt E:
Spesialområde bevaring offentlig/ allmennyttig formål (kultur, bevertning, offentlig service og barnehage).
Ved utbedring og reparasjon av bebyggelsen skal det opprinnelige eksteriøret til hallene bevares. Bygningenes uttrykk med hensyn til form, proporsjoner, materialer og farger skal bevares eller tilbakeføres til opprinnelig utførelse. Dersom bevaringsverdig bebyggelse eller andre elementer må erstattes pga brann eller av andre årsaker, tillates nybygg med samme dimensjoner. Ved plassering, høyder, form, fasadeutforming og farger skal nybygget tilpasses det bevaringsverdige miljøet.
Det skal i bygningene avsettes areal for minst en 4 avdelings barnehage med tilhørende nødvendige utearealer i direkte tilknytning til denne. I forbindelse med byggesøknad skal det sendes inn en plan som viser leke areal til barnehage.

§ 7. **Fellesareal (atkomst, opphold).**
Fellesarealet skal være felles for feltene A, B, C og E.
Parkeringsanlegg i felt C strekker seg ut i fellesarealet under terreng.

§ 8. **Støy og forurensning:**
Veitrafikkstøy må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter eller retningslinjer om støy. Nødvendige tiltak mot støy må redegjøres for samtidig med byggemelding. Alle tiltak må være fullført før bebyggelsen tas i bruk.
Luftforurensning må ikke overskride de laveste verdier gitt i de til enhver tid gjeldende forskrifter, vedtekter, eller retningslinjer for luftforurensning.

§ 9. **Parkering:**
Det skal anlegges felles parkeringsanlegg under terreng med atkomst fra Stockfleths gate og Thurmanns gate som vist på plankartet. Antallet parkeringsplasser skal fastsettes etter gjeldende norm. Minst 5% av bolig- og besøksparkering skal være avsatt for bevegelseshemmede.
Varelevering tillates som vist fra Danneviksveien via Pontoppidans gate og fra Thurmanns gate ved hjørnet mot Maridalsveien.
Atkomst til barnehage/felleslokale felt D og aktiviteter i hallene samt boliger felt A kan skje via gang/sykkelvei i Pontoppidans gate.

VEDTEKTER
for
SAGENE RING GARASJESAMEIE

vedtatt på konstituerende sameiermøte den 3. september 1998
(endret 16.03.1999, 02.04.2001, 10.06.2003 og 31.05.2022)

1. Lagets medlemmer m.v.

Sagene Ring Garasjesameie (sameiet) er etablert for å ta seg av drift, vedlikehold og andre fellesanliggender for garasjeanlegget med gnr.521 bnr.1. Garasjeanlegget har nedkjørsel fra Thurmanns gate 12. Sameiet er et tingsrettslig sameie som består av eierne av garasjeanlegget.

2. Garasjesameiets oppgaver

Sameiet skal gjennomføre drift/vedlikehold av garasjeanlegget. Sameiet treffer alle avgjørelser som naturlig hører sammen med denne oppgave. Sameiet kan herunder fastsette regler for bruk av garasjeanlegget. Slike regler må kunngjøres på behørig måte for eierne og brukerne.

3. Styret

3.1 Styret består av 5 medlemmer. Følgende eiendommer velger ett styremedlem hver:

Thurmannsgate 10 Borettslag	gnr. 221, bnr 277
Eierseksjonssameiet Thurmannsgate 12	gnr. 221, bnr 278
Eierseksjonssameiet Stockfleths gate 51	gnr. 221, bnr 279
Borettslaget Pontoppidan	gnr. 221, bnr 280

Andre eiere i garasjeanlegget enn de 4 eiendommene under pkt. 3.1 (herunder seksjonseierne), velger i fellesskap ett medlem til styret.
Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets styre som til styret for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for styret i Sagene Ring Vel gjelder også for sameiets styre så langt de passer og så langt ikke annet framgår av sameiets vedtekter.

3.2 Styret skal sørge for at garasjeanlegget vedlikeholdes og renholdes slik at anlegget til enhver tid, så langt det er mulig, kan brukes i samsvar med formålet og slik at alle krav i henhold til gjeldende regelverk om brannsikring etc. er oppfylt.

3.3 Styret påser at kostnadene til sameiets virksomhet fordeles og innkreves i henhold til fordelingsnøkkelen, jfr. pkt. 6.

4. Årsmøtet

Sameiets øverste organ er årsmøtet.

Eierne bør oppnevne samme medlem til sameiets årsmøte som til årsmøtets for Sagene Ring Vel. Reglene som gjelder for årsmøtet i Sagene Ring Vel gjelder for sameiets årsmøte så langt de passer og ikke annet følger av sameiets vedtekter. Årsmøtet bør avholdes samme dag som årsmøtet for Sagene Ring Vel.

Møteberettigede er alle som har rett til å møte på medlemmenes generalforsamling eller sameiermøte. Stemmerett har bare medlemmene ved sin valgte representant.
Hver representant har én stemme hver. Dokumentasjon for valg av styrerepresentant må fremlegges ved årsmøtets åpning.

Bare representanter for eierne av garasjeanlegget kan delta i avstemminger vedrørende garasjeanlegget. Ved stemmelikhet, blir stemmen til den eiendom som årsmøtets dirigent er valgt fra avgjørende. Dersom dirigenten ikke deltar i avstemmingen, og det er stemmelikhet, avgjøres saken ved loddtrekning.

5. Fordeling og overføring av parkeringsplasser

Eierbrøken for garasjeanlegget er fastsatt med det samlede antall parkeringsplasser som nevner. Eierandelene kan bare overføres videre sammen med den eiendom (f.eks. seksjon) som andelene er knyttet til dersom slik tilknytning foreligger. Rettighetene til bruk av den enkelte parkeringsplass er fordelt av Sagene Ring AS i forbindelse med salget av eiendommene, jfr. fordelingsliste utarbeidet av Sagene Ring AS. Intern omfordeling av parkeringsplasser kan foretas av styret.

Ved utleie av parkeringsplass skal styret snarest mulig gis melding om navn og adresse på leietaker. Styret skal også gis melding dersom noen av eierne vil bytte parkeringsplass.
Ved utleie av parkeringsplass oppfordres det til utleie til beboere i Stockflethsgt 51, Pontoppidansgt. 9 , Thurmannsgt. 12 og Thurmannsgt. 10.
Den som leier ut en plass skal aldri gi ut systemnøkkel som gir adgang til sameier i Sagene Ring. Kun portåpner kan lånes ut.

6. Fordeling av kostnader

6.1 Sameiets kostnader fordeles i henhold til eierforholdet. Eierseksjonssameiene skal sørge for at egne seksjonseiers andel av kostnadene blir innbetalt. Det er likevel eierne som er ansvarlige overfor sameiet for sin del av kostnadene, og det uavhengig av om eierne selv bruker parkeringsplassene.

6.2 Styret kan innkreve forskuddsvis betaling av forventede kostnader til neste års drift. Ved oppløsning av sameiet skal alle innestående midler på lagets konti, etter at alle sameiets forpliktelser er oppgjort, tilbakebetales til sameierne etter eierbrøken.

7. Bruksrett til boder etc.

Bodene i garasjeanlegget disponeres av eierne av garasjeanlegget i samsvar med plantegning utarbeidet av Sagene Ring AS. Ikke alle sameiere har bruksrett til bod i garasjeanlegget. Vedlikehold av bodene, herunder kostnader til vedlikehold, er garasjelaget uvedkommende.

8. Garasjeanlegget - bruk m.v

8.1 Eierne av garasjeanlegget har rett til å bruke nedkjørsel som ligger på Thurmanns gate 12 gnr. 221 bnr. 278 som adkomst til garasjeanlegget. Denne rettighet er tinglyst som en heftelse på gnr. 221 bnr. 278 .

8.2 All ferdsel i garasjeanlegget og i nedkjørsel skal skje hensynsfullt og slik at annen ferdsel ikke unødig hindres samt slik at unødig skade ikke forvoldes. Det er ikke tillatt å

parkere på veiene i garasjeanlegget.

8.3 Anlegget skal kun benyttes til parkering.

Det foreligger ingen husordensregler for Sagene Ring Garasjesameie.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Sagene Ring A.S
Bogstadveien 27 B

0355 OSLO

Bygn. 3

(Tidligere mappenr. 199608245)

Dato: 22 DES. 2000

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 199603387-60 Saksbeh: Leif O. Solheim
Oppgis alltid ved henvendelse

Arkivkode:

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 43	Eiendom:	221/210/0/0
Tiltakshaver:	Sagene Ring AS c/o Finvold Pro	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
Avd. ing. I

Plan- og bygningsetaten Byggestart Tilsynsprosjektet
Postadresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Byggestart

Carl Olav Staff
Selmer ASA
Postboks 1175 Sentrum
0107 OSLO

(Tidligere mappenr. 199608245) Dato: 22 DES. 2000

Deres ref: Vår ref (saksnr): 199603387-60 Saksbeh: Leif O. Solheim Arkivkode:
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass:	STOCKFLETHS GATE 43	Eiendom:	221/210/0/0
Tiltakshaver:	Sagene Ring AS c/o Finvold Pro	Adresse:	Bogstadveien 27B, 0355 OSLO
Søker:	Arcasa Arkitekter AS	Adresse:	Sagveien 23C III, 0458 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Oppføring

Ferdigattest

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr.1.

Byggearbeidet er utført under lovmessig tilsyn. Ferdigattesten gis på bakgrunn av sluttbesiktigelse og senere innsendt dokumentasjon.

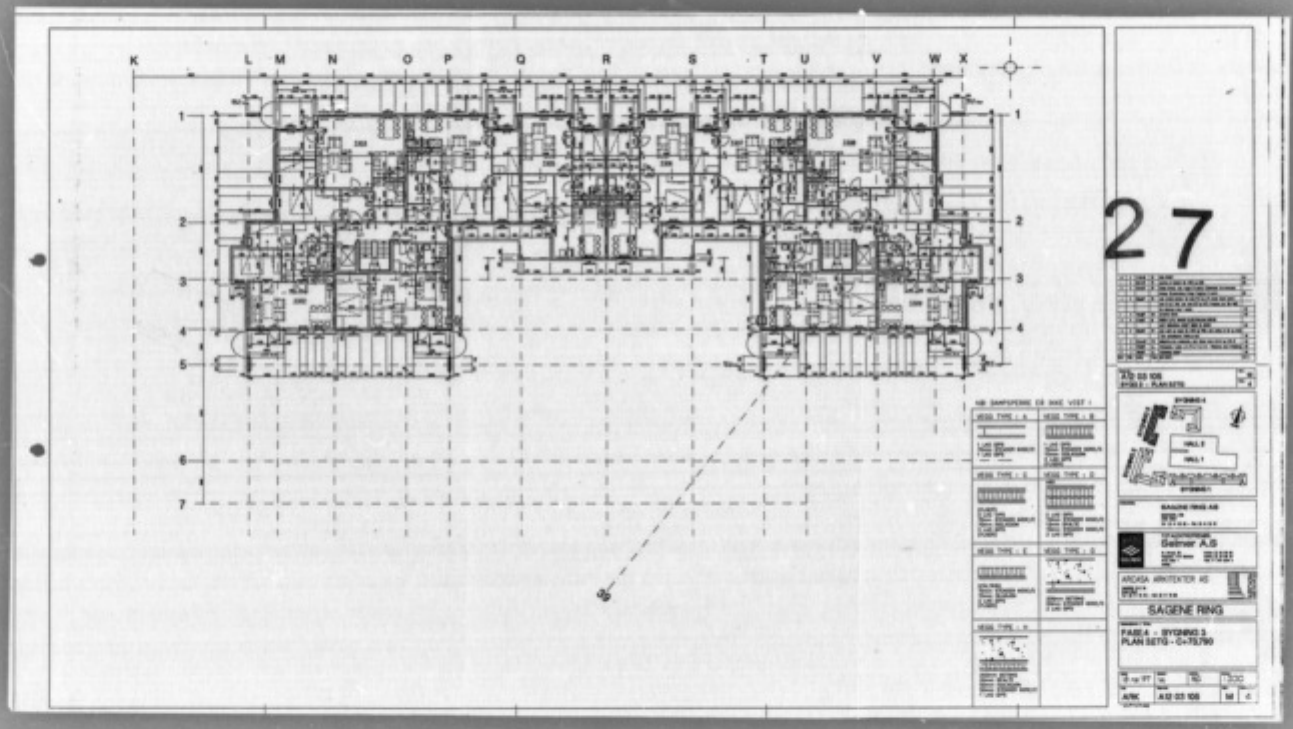
Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for samt opparbeidelse av tomten.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av VAV. Avkjørsler kontrolleres av Samferdselsetaten.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Byggestart
Tilsynsprosjektet

Leif O. Solheim

Leif O. Solheim
Avd. ing. I



TEGNINGENE ER
NEDFOTOGRAFERT - 21 X

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.



GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/ Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet.Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stockfleths gate 51B
Andelsnr. 310 Orgnr. 979898290 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
169-24-0009

Meglerforetak: Soria Moria Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Guro Helle
Telefon / Mobil: 22 09 18 30 / 90 05 85 98
E-post: guro.helle@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom
☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet 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 eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver 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. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. 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.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver 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 oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. 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.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet 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 også 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.

Notater

Notater

Notater

Notater