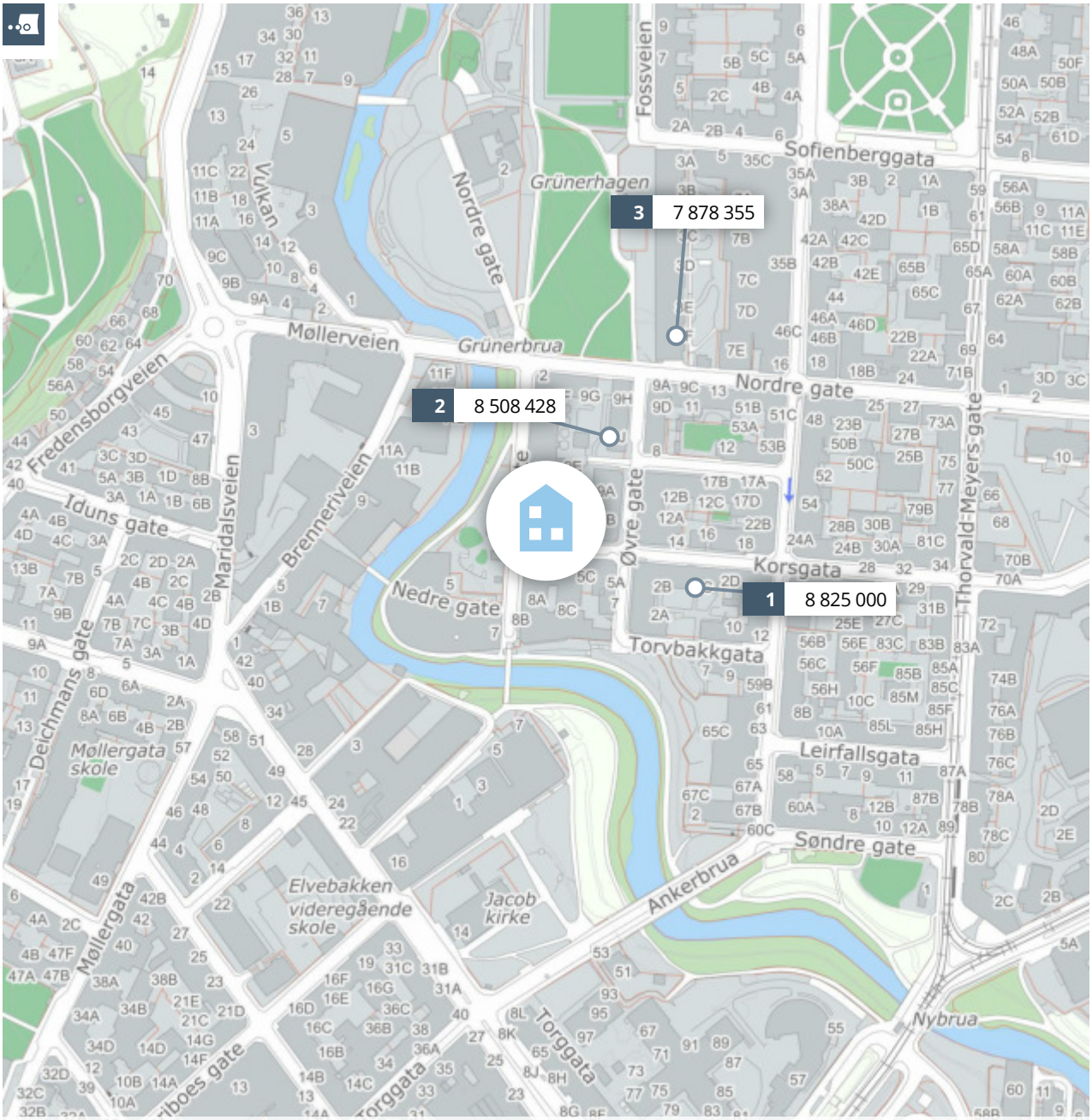
STOLMAKERGATA 9D

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Verdivurdering
Tilstandsrapport
Selgers egenerklæring
Meglerinformasjon
Innkalling årsmøte 2024
Protokoll til årsmøte 2024
Husorden
Vedtekter
Reguleringskart
Reg. bestemmelser gate
Energiattest
Stolmaker gata 9 D Brukstillatelse
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

VERDIVURDERING



Meglers verdivurdering

STOLMAKERGATA 9 D

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Frontline den 19.04.2025

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: Tore Hessen.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stolmakergata 9 D, 0551 OSLO

Borettslagsleilighet på felleseiet tomt, bygget i 1984

GNR 228 BNR 216 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Grünerløkka rode 1

Verdivurdert til

8 200 000

46 000	8 246 000	104 430
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	79 m²	6 m²	- m²	5 m²	- m²	- m²
Byggeår						1984

Fellesutgifter	5 430
Formue	-
Soverom	2
Etasje	3

Balkong Heis Parkering

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Torvbakkgata 2 C 78 m²	1986	4. etg	3 sov	15.10.2024	7 800 000	**8 700 000**	125 000	8 825 000	**113 141**
2	Stolmakergata 9 J 77 m²	1985	2. etg	2 sov	29.05.2024	8 200 000	**8 450 000**	58 428	8 508 428	**110 499**
3	Sofienberggata 3 F 74 m²	1981	2. etg	2 sov	19.03.2024	7 150 000	**7 560 000**	318 355	7 878 355	**106 464**

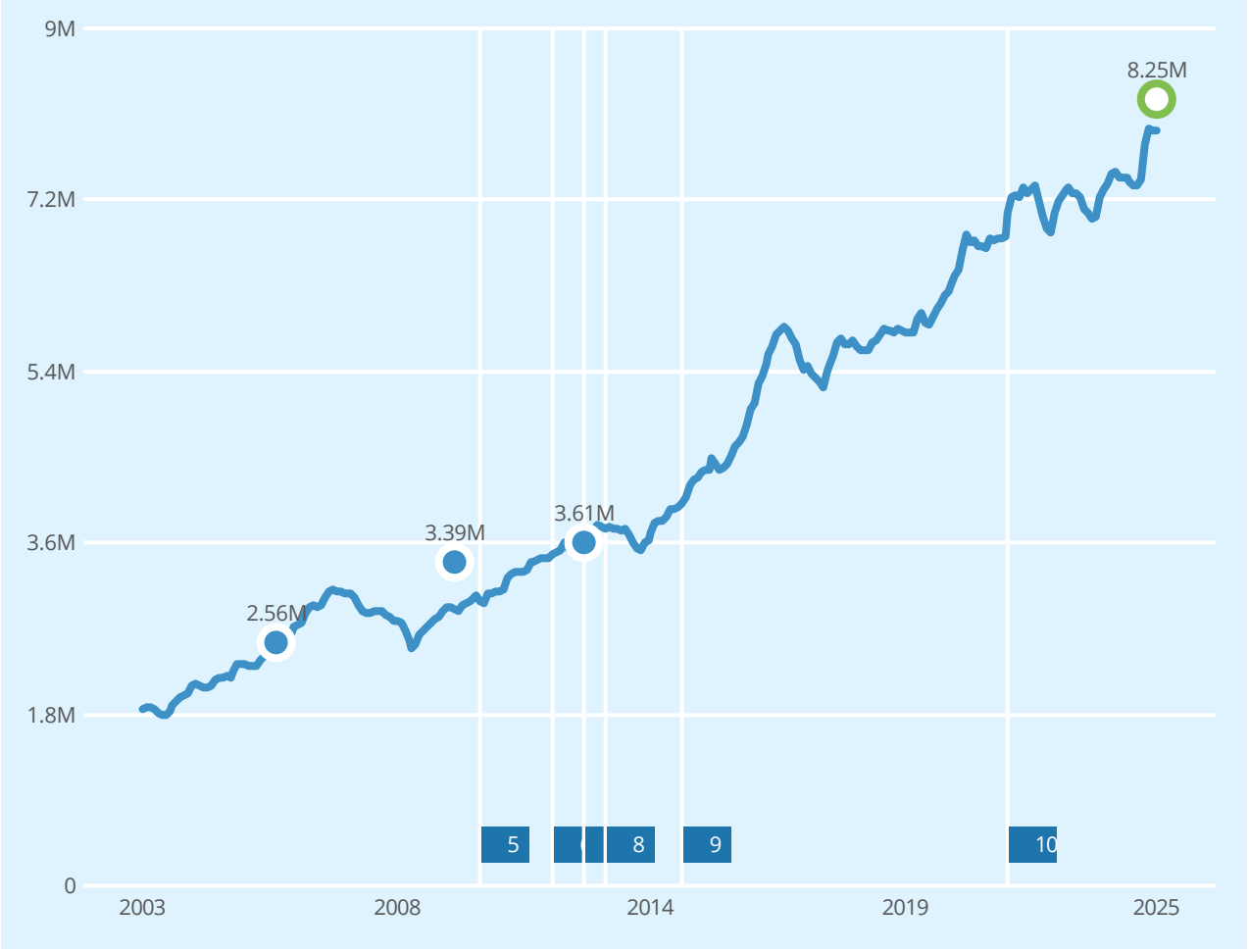
Lys og gjennomført 3-roms med solrik balkong og topp beliggenhet ved Akerselva!

Flott 3-roms på 79 kvm med en av Grünerløkkas beste beliggenheter ved Akerselva, Vulkan og Mathallen! Leiligheten har en gjennomgående planløsning, gode solforhold, vestvendt balkong og et hyggelig borettslag med frodig gårdsrom og lekeplass.

Det følger med garasjeplass.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. 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. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper 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 Garasje, anneks
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk
6 Blokk
7 Blokk
+3 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
25.08.2012	03.09.2012	03.10.2012	3 490 000	3 570 000	44 000	3 614 000
20.11.2009	20.11.2009	01.12.2009	-	3 300 000	89 000	3 389 000
25.11.2005	05.12.2005		2 400 000	2 400 000	156 000	2 556 000

Leiligheter til salgs i Grünerløkka rode 1 grunnkrets nå

5
leiligheter til salgs

7.6M
7.4M
7 133 000 Prisantydning i snitt
7.0M
6.8M
6.6M

Annonsene har i snitt ligget ute i

51
dager

Leiligheter solgt i Grünerløkka rode 1 grunnkrets siste 3 mnd

17
leiligheter solgt

6.9M
6 585 000 Salgspris i snitt
6 161 000 Prisantydning i snitt
5.7M
5.3M

Solgt i snitt i løpet av

11
dager

for 7.8% over prisantydning

Analyse m²-priser

108 374 Grünerløkka bydel i snitt siste 3 mnd

104 430 Stolmakergata 9 D
Totalpris 8 250 000

99 915 Grünerløkka rode 1 grunnkrets i snitt siste 3 mnd

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Stolmakergata 9 D, 0551 OSLO

OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 216

Andelsnummer 64

Sum areal alle bygg: BRA: 85 m² BRA-i: 79 m²



Befaringsdato: 03.04.2025 **Rapportdato:** 09.04.2025 **Oppdragsnr.:** 18476-25123 **Referansenummer:** AK3685

Autorisert foretak: Takst & Interiørpartner AS **Vår ref:** Tore Hessen

Takst & Interiorpartner AS

TAKSTPARTNER

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal.
Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Takst & Interiørpartner AS

Rapportansvarlig

Trond Bratvold

Uavhengig Takstingeniør

trond@takstpartner.no

414 40 341

Takst & Interiørpartner AS
Maridalsveien 300
0872 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.
Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Oppdraget gikk ut på å avholde en tilstandsanalyse av andelsnr: 64 i borettslaget.

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

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

Det opplyses i premissetekst fra Norsk Takst på side 4 i rapporten at for bygningsdeler som er gitt tilstandsgrad 2 eller 3, hvor det er påregnelig med tiltak, settes det et anslag/kostnad for utbedring av avviket. Det er i § 2-22 i Forskrift til avhendingsloven kun krav til at det skal gi et sjablonmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3. Det er av den grunn kun gitt sjablonmessig anslag på utbedring av avvik ved tilstandsgrad 3 i denne rapporten selv om premissetekst på side 4 sier noe annet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

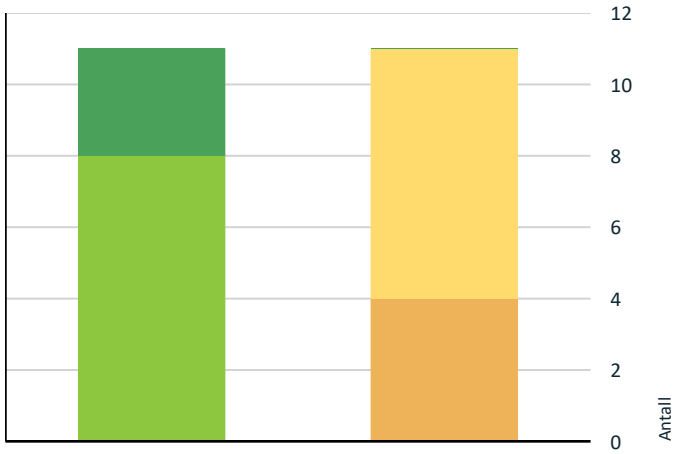
Lovlighet Gå til side

Leilighet i blokk

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

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

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

Oppsummering av avvik

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

Leilighet i blokk

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Balkonger, terrasser og rom under balkonger	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Kjøkken > 3 Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Vannledninger**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Ventilasjon**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg**	Gå til side
!	**Våtrom > 3 Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET I BLOKK

Byggeår
1985

Kommentar
Byggeåret er basert på opplysninger fra eiendomsmatrikkelen.

Anvendelse
Bolig

Tilbygg / modernisering

2022	Modernisering	Nye innerdører - egenarbeid Markise balkong - Hilmar Hammerhei AS
2020	Modernisering	Ny termostat varmekabler på badet - Oslo Elektrikere AS Ny stikkontakter soverom - Proff Elektriker AS
2019	Modernisering	Nytt gulv og malt vegger og tak på soverom - egenarbeid Ny ytterdør mot entré - utført i regi av borettslaget
2018	Modernisering	Nye fliser i entré - Murer Ekspert AS
2017	Modernisering	Eltilsyn. Byttet to stikkontakter i stue (tilbakemelding fra Eltilsyn) - Elkonor Pusset opp stue og kjøkken a. Nytt gulv - Tømrer Andre Bergrem b. Malt tak og vegger - egenarbeid c. Nytt kjøkken - montert av JKE Kjøkken d. Elektrikerarbeid (endre til automatsikringer, montere belysning, opplegg for kjøkken) - Elektriker'n Kjell Sæterøy AS e. Vann, avløp og lekkasjestopper til kjøkken - utført av faglært rørlegger uten firmatilknytning
2014	Modernisering	Malt hovedsoverom
2013	Modernisering	Balkong - utført i regi av borettslaget a. Nytt rekkverk b. Nytt dekke c. Malt utvendige vegger og vinduer
2006	Modernisering	Nytt bad - utført av faglært ifølge egenerklæring fra forrige eier

UTVENDIG

Bygning, generelt

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

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

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

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

Yttervegger:
Hovedbærekonstruksjon i støpt betong. Teglsteinsfasader som er spekket.

Takkonstruksjon:
Saltak i trekonstruksjon, antatt tekket med takstein. Taket er ikke inspisert, kun visuelt befart fra bakken.

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

Nye inngangsdører til oppgangen i 2019.
Alle oppganger ble pusset opp i 2019.

Tilstandsrapport

TG 2 Vinduer

Trerammer med 3-lags energiglass fra 1984. Årstall på vinduer er hentet fra vinduer i boligen. Alle årstall på vinduer er ikke kontrollert og avvik kan forekomme. Vinduer er kontrollert med stikkprøver, det vil si at vinduer kan ha skader/være defekte, og/eller punktert uten at dette er nevnt i takstrapport. Dette grunnet vanskeligheter med å oppdage nevnte feil i dårlig lys og/eller motlys. Innsetningsdetaljer, slik som utvendig beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetning er ikke vurdert av takstmann da dette antas å være lagt under borettslagets/sameiets vedlikeholdsplikt. Det gjøres oppmerksom på at ikke alle vinduer nødvendigvis er funksjonstestet.

Årstall: 1984 **Kilde:** Produksjonsår på produkt

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduene synes å oppfylle tiltenkt funksjon. Det ble ved befaring ikke oppdaget punkterte vinduer, men på grunn av alder på vinduene kan det likevel ikke utelukkes punktering. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

TG 2 er gitt som en påpekelse da vinduer med høy alder har høyere sannsynlighet for punktering samt noe redusert funksjonalitet og isoleringsevne sammenlignet med dagens/nye vinduer.

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

For å lukke avviket må vinduer vedlikeholdes/byttes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Brann- og lydklassifisert entrédør.
Normal funksjon på døren.



TG 2 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang til balkong fra stue, balkongen er på 4,6 m².
Terrassebord på balkongen.

Fallforhold/avrenning på balkong-/terrassegulv er ikke vurdert på grunn av oppforet gulv. Fallforhold på balkong/terrassegulv skal måles på vannførende sjikt. Målinger på oppforet gulv er unøyaktig og derfor utelatt.

Vurdering av avvik:
• Rekkverket er for lavt i forhold til dagens krav til rekkverkshøyder.

Balkonger, terrasser, tribuner, passasjer og lignende skal ha rekkverk med høyde:
minimum 1,2 m der nivåforskjellen er mer enn 10,0 m.
minimum 1,0 m der nivåforskjellen er inntil 10,0 m.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

INNVENDIG

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater

Overflater på gulv består av: Fliser og parkett.
Det er ikke lagt nytt gulv under kjøkkeninnredningen.
Overflater på vegger består av: Malte flater i alle rom.
Overflater i tak består av: Malte flater i alle rom.
Takhøyde i stue på 2,4 m.
Leiligheten fremstår som normalt godt vedlikeholdt med vanlig bruksslitasje.



TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Det ble målt fall på gulv ved bruk av Leica LINO L2. Det er kun gjort punktmålinger av gulvet på befaringen. Svanker eller lignende kan forekomme.
Det er målt høydeforskjell på ca 20 mm i stue gjennom hele rommet og målt ca 20 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.
Det er målt høydeforskjell på ca 10 mm på soverom gjennom hele rommet og målt ca 5 mm høydeforskjell over en lengde på ca 2 meter.

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

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

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 0 Radon

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

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

TG 1 Innvendige dører

Glatte laminerte innerdører.
Normal funksjon på dørene.

Årstall: 2022 **Kilde:** Eier

TG 1 Garderobeskap

Garderobeskap på ett soverom og skyvedørsgarderobe på ett soverom.

Tilstandsrapport

Normal funksjon på garderober.

TG 1 Varme, generelt

Leiligheten blir oppvarmet med elektrisk fyring.
Varmeinstallasjoner er ikke videre kontrollert eller funksjonstestet under befaringen.

VÅTROM

3 ETASJE > BAD

Generell

Flislagt bad som er pusset opp i 2006 av tidligere eier.

Det er ikke fremvist noe dokumentasjon på utførte arbeider på badet. Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk. Bad med flislagte overflater og godkjente tettesjikt, har en levetid på 10-20 år, ifølge NBIs levetidstabell.

Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid. Det er viktig å ta visse forhåndsregler som evt. å bruke dusjkabinett for å hindre direkte vannpåkjenning av gulv og vegger.

Det må påregnes utbedringskostnader på badet innen kort tid.

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

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

Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

3 ETASJE > BAD

TG 2 Overflater Gulv

Flislagt gulv med gulvvarme.

TEK-1997-2010: § 8-37 punkt 3 Våtrom
Bad og vaskerom skal ha sluk. Rom med sluk skal ha gulv med tilstrekkelig fall mot sluk for de deler av gulvet som må antas å bli utsatt for vann regelmessig.

Gulv, vegger og tak som kommer til å bli utsatt for vannsøl. Lekkasjevann eller kondens skal utføres med fuktbestandige overflatematerialer. Bakenforliggende konstruksjoner og rom som kan påvirkes negativt av fukt skal være beskyttet av et vanntett overflatemateriale eller et egnet vanntett sjikt. Materialer velges slik at faren for mugg- og soppdannelser er minimal. Tilfredsstillende fall vil være 1:50 minst 0,8 m ut fra sluket.

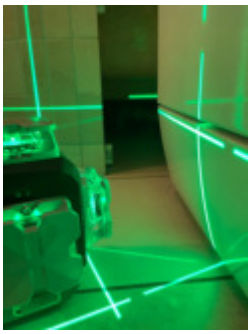
Årstall: 2006 **Kilde:** Eier

Vurdering av avvik:
- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Konsekvens/tiltak
- Andre tiltak:

Tilstandsrapport

Våtrommet kan fungere tilfredsstillende selv om høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved terskel er under anbefalt nivå (25 mm). Det anbefales allikevel årvåkenhet ved bruk av våtrommet.
Det må foretas utbedring av fallforhold om det skal tilfredsstille krav i forskrift.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Soilsluk fra byggeår.

Til orientering bør det nevnes at takstmannen ikke har kjennskap til oppbygningen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger rundt membran \ tettesjikt og sluk.

Uten dokumentasjon kan ikke takstmannen vurdere annet enn overflater og tilgjengelige installasjoner. Det tas derfor et generelt forbehold om membranløsninger, tilkobling til sluk etc.

Det lot seg ikke konstatere hvordan membraner var anlagt da dette krever inngrep i konstruksjonene.

Vurdering av avvik:
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på slukløsningen.

Det finnes ikke noe dokumentasjon på sluk eller membran.
Levetid: Smøremembran over 15 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2
Levetid: Banemembran over 20 år - "Mer enn halvparten av forventet brukstid er oppbrukt" = TG 2

Konsekvens/tiltak
- Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.
- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må slukløsningen skiftes ut og sannsynligvis må også membransjiktet skiftes/utbedres. Det er imidlertid vanskelig å si noe om tidspunktet for når dette er nødvendig.

Tettesjiktet/sluk har en alder som tilsier at restlevetiden er usikker. Rommets lekkasjesikkerhet kan derfor ikke verifiseres, eventuelt bør nytt tettesjikt/sluk etableres. Badet begynner å oppnå en viss alder og antatt gjenværende levetid.



3 ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Innredning og garnityr på bad fremstår med: veggmontert WC, innmurt badekar, servant med ettgreps blandebatteri i innredning og opplegg for vaskemaskin.

Tilstandsrapport

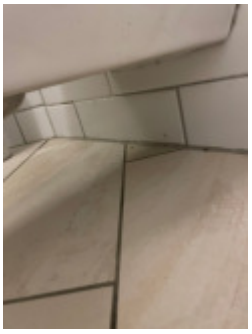
Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Tg 2 er gitt med tanke på manglende synliggjøring av lekkasjevann fra innebygget sisterne.

Konsekvens/tiltak
• Ved implementering av innebygget sisterne var det ikke krav om lekkasjesikring, konstruksjonen bør jevnlig observeres.

Det bør kontrolleres nærmere om lekkasjesikringen er ivaretatt på andre måter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



3 ETASJE > BAD

TG 1 **Ventilasjon**

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





3 ETASJE > BAD

TG 0 **Tilliggende konstruksjoner våtrom**

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

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Glatt laminert kjøkkeninnredning, underskap med profilerte fronter, kullfiltervifte over integrert koketopp/ovn, integrert kjøl/frys, kum med ettgreps blandebatteri, kompositt benkeplate og integrert oppvaskmaskin.

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

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

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

3 ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

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

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

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

Konsekvens/tiltak
• Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

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

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Hovednettet av kobberrør og alder er normalt i seg selv en vurderingskriterie hva angår slitasjegrad. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.

Kjøkken:
Forkrommede vannrør på kjøkken.
Stoppekraner i underskap på kjøkken. Ballofix uten vrider.

Bad:
Kobberrør og forkrommede vannrør på bad.
Stoppekraner på bad.
To Ballofix uten vrider til servant og to Ballofix med vrider til badekar. Disse er under badekaret ved luke.

Vurdering av avvik:

Tilstandsrapport

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige vannledninger.

Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll. Myke kobberrør i skjulte konstruksjoner er en risiko som alltid må hensyntas i vurderingen. Eldre rørinstallasjoner som avviker fra dagens krav, rørstamme med vannrør av eldre type. Elde og utidsmessighet kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll, derav tilstandsgrad. Det er naturlig å tro at det meste av vannledninger er av eldre og ukjent dato. Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.

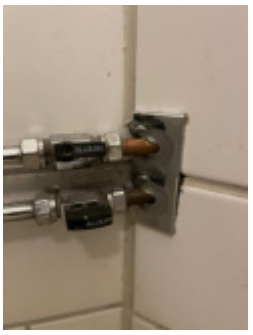
Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

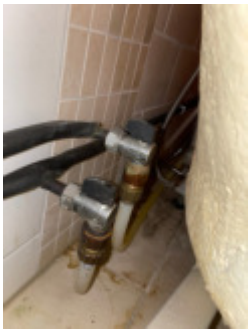
Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Kjøkken



Bad



Badekar

TG 2 Avløpsrør

Det er felles avløpsrør i borettslaget.

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

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

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

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

Vurdering av avvik:

• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger.

Skjulte avløpsrør i leiligheten. Hovednettet er som oftest selskapets ansvar. Dette er ikke undersøkt.
Forventet levetid på soilrør er 30-60 år.
Forventet levetid på plastrør er 25-50 år.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

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

Vurdering av avvik:
• Det er påvist avvik i ventilasjonsløsning i forhold til gjeldende krav på oppføringstidspunktet.

Viften som er inne i skapet har mindre funksjon siden det er montert innredning rundt ventilen.

Tilstandsgrad settes på bakgrunn av manglende ventilasjon/avtrekk på kjøkken.

Iht. forskrifter:
Boliger skal ha ventilasjon som sikrer et forsvarlig inneklima for personer i boligen. Ventilasjonen skal være tilpasset det enkelte roms funksjon.

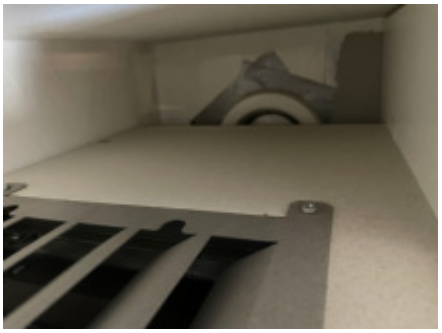
Kjøkken, sanitærrom og våtrom skal ha avtrekk.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

For å få endret tilstandsgrad må det etableres ventilasjon på kjøkken iht. forskrifter.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad





TG 2 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

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

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.
Sikringsskap med automatsikringer og skrusikringer.
Bruk av ikke jordede kontakter.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
   Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Nye stikkontakter ble montert i 2020. En større oppgradering ble gjort i 2017 hvor det ble installert automatsikringer, montert belysning, skjult synlige kabler og klargjort for kjøkken.

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

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

Tilstandsrapport

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ja

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

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

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

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

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Nei Eltilsyn ble gjennomført i 2017. Nye stikkontakter ble montert i 2020.

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei

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

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
Nei

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

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
Ja Da dette ikke er takstmannens kompetanseområde er noen av svarene gitt på et generelt grunnlag ut fra befaringsdagen. Det anbefales en utvidet el-kontroll av anlegget. Eier har fremvist samsvarserklæringer på elektriske arbeidet i sin eiertid. Da det ikke er framvist samsvarserklæring på alt av det elektriske blir det derfor TG 2. Iht. forskrifter.

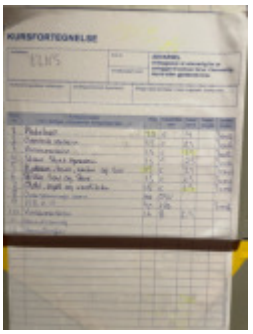
Generell kommentar

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

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Tilstandsrapport







TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Alle boenheter skal ha manuelt slukkeutstyr. Utstyret skal kunne benyttes i alle rom. Om boligen er i flere etasjer, skal slukkeutstyr plasseres i hver etasje. Hver eneste boenhet skal ha minst én røykvarsler i hver etasje, og du skal tydelig kunne høre varselsignalet. Det betyr at du helst ikke skal ha mer enn én dør mellom røykvarsler og soverom eller oppholdsrom. Videre skal du ha et godt sikret brannalarmanlegg. Det betyr at beboere i bygninger med flere enheter blir varslet dersom det brenner i fellesområder eller hos naboer. Har du store loft og kjellere kan det være hensiktsmessig med en røykdetektor. På generell basis bør brannvarsler og brannslukningsapparat kontrolleres.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei Ett pulverapparat fremvist på befaring.

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei Pulverapparat fra 2020.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?
   Nei Røykvarsler er ikke funksjonstestet på befaring.

Tilstandsrapport



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

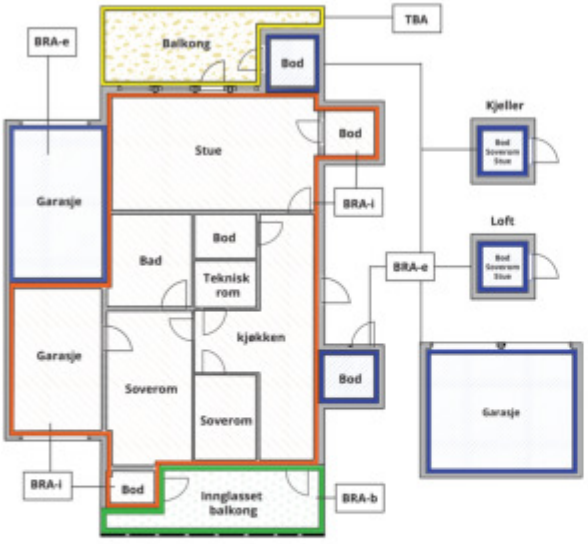
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Leilighet i blokk

Ny arealstandard

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
3 Etasje	79			79	5
Loft		3		3	
Kjeller		3		3	
SUM	**79**	**6**			**5**
SUM BRA	**85**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
3 Etasje	Entré, Bad, 2 Soverom, Kjøkken, Stue		
Loft		Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

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

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

Leiligheten disponerer 1 loftsbod med gulvareal på 4,8 m², skråtak i boden. Måleverdig areal på 2,9 m².
Leiligheten disponerer en bod i kjeller på 3,10 m².
Målene på bodene er avrundet opp eller ned til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

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

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar: Brannceller i byggverk i risikoklasse 4 med inntil 8 etasjer kan ha utgang til ett trapperom utført som rømningsvei. Dette forutsetter at hver boenhet har minst ett vindu eller balkong som er tilgjengelig for rednings- og slokkeinnsats, jf. § 11-17. En branncelle er hele eller avgrensede deler av et byggverk hvor en brann fritt kan utvikle seg uten å spre seg til andre bygninger eller deler av byggverket i løpet av en fastsatt tid. Branncellen kan strekke seg over én eller flere etasjer, og skal være avgrenset ved hjelp av skillende bygningsdeler, slik at en brann i løpet av den fastsatte tiden er forhindret i å spre seg til andre brannceller i bygningen. I løpet av denne tiden regner man med at brannvesenet skal kunne komme til stedet og sette i verk slokkende og begrensende tiltak som forhindrer videre brann- og røykspredning. Brannklassifiseringen til leiligheten er ikke kontrollert. Det antas at øvrig rømning fra fellesarealer er ivaretatt og at dette er blokkens ansvar. Dette er ikke kontrollert videre.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvik fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Leilighet i blokk	79	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
03.4.2025	Trond Bratvold	Takstingeniør
	Arnstein Gabrielsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	216		0	5345.4 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stolmakergata 9 D

Hjemmelshaver
Stolmakergata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STOLMAKERGATA BORETTSLAG	931483285		Obos, Tlf: 22 86 55 00	Gabrielsen Arnstein

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
64

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boligen ligger i et meget populært og urbant område på Grünerløkka i Oslo, en bydel som er velkjent for sitt unike service- og kulturliv. Stolmakergata har nærhet til Akerselva, flotte park- og grøntområder som f.eks. Birkelunden, Olaf Ryes Plass, Kubaparken og Sofienbergparken med et yrende folkeliv, arrangementer og konserter om sommeren. Området har umiddelbar nærhet til god offentlig kommunikasjon, utdanningstilbud, butikker, shoppingsenter, kaféer, barer, restauranter m.m.

Adkomstvei

Offentlig og privat vei til bebyggelsen.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bebyggelsen

Borettslagsleilighet beliggende i 3. etg. bestående av entré, bad, 2 soverom åpen kjøkkenløsning og stue.

Utgang til balkong fra stue.

Leiligheten disponerer en bod i kjeller og en på loft.

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

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

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

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum
0

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Ingen avvik, ref. selgers egenerklæring.	Gjennomgått		Nei
Megler		Pr. tlf. & e-post	Gjennomgått		Nei
Eier		Viste og ga oppl. på befaringen	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no		Elektronisk utgave.	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Dato	Kommentar
1	09.04.2025	
2	09.04.2025	

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i)**Tilstandsgrad 0, TG0:**Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii)**Tilstandsgrad 1, TG1:**Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

• Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

• Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

• Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

• Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

• Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

• Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: “Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/AK3685

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

SELGERS EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Grünerløkka

Oppdragsnr.
302250087

Selger 1 navn
Arnstein Gabrielsen

Gateadresse
Stolmakergata 9D

Poststed	Postnr
Oslo	0551

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2012

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 12

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

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

Document reference: 302250087

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Avløp og vann til kjøkken er utført av faglært rørlegger uten firmatilknytning

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det skjevheter i gården som skyldes gamle setninger i murkonstruksjonen. I følge tilstandsrapport er det målt 20 mm høydeforskjell i stuen og 10 mm høydeforskjell på soverom

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Sporadisk sølvkre fra sluk på badet

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Byttet to stikkontakter i stue (tilbakemelding fra Eltilsyn) - 2017 - elkonor Elektrikerarbeid (endre til automatsikringer, montere belysning, opplegg for kjøkken) - elektriker'n Kjell Sæterøy AS Ny termostat varmekabler på badet - 2020 - Oslo Elektrikere AS Ny stikkontakter soverom - 2020 - Proff Elektriker AS

Arbeid utført av: elkonor, elektriker'n Kjell Sæterøy AS, Oslo Elektrikere AS , Proff Elektriker AS

Filer

5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko) - Oslo Elektrikeren.pdf
5S Samsvarserklæring - Proff.pdf
5S Risikovurdering og sluttkontroll (lav risiko) - Proff.pdf
Sjekkliste sluttkontroll - Kjell Sæterøy.pdf
Nye jordet stikkontakt.pdf
Måleprotokoll - Kjell Sæterøy.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn ble gjennomført i 2017. To stikkontakter manglet jordforbindelse og ble erstattet av jordet stikkontakt

Filer

Varsel Om Vedtak 4129919-0-20170801110339.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eier må selv kjøpe ladeboks og betale for eget strømforbruk.

Document reference: 302250087

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Tilstandsvurdering ifm. salg av bolig

Filer

Tilstandsrapport_18476-25123_2.pdf

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

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Vanlig KPI-justering finner sted hvert år

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 302250087

Tilleggskommentar

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 forsikringsselskapet 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.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede 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 forsikringsselskapet 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.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp 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. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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 forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 302250087

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Arnstein Gabrielsen	3ad726b72859e977f8670fa47ddc9e3358427e1a	11.04.2025 08:51:10 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 302250087

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

MEGLERINFORMASJON

Frontline Rodeløkka AS
PrivatMegleren Grünerløkka Eiendomsmegling AS
v/Tore Hessen

Ordre 8418783 510/3014 02.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 01.04.2025.

Boligselskap:	510 Stolmakergata Borettslag
Organisasjonsnr:	931.483.285
Andelseier:	Arnstein Gabrielsen
Leieobjektnr:	3014
Adresse:	Stolmakergt 9 D, 0551 OSLO
Andelsnummer:	64
Borettsinnskudd:	kr 285.800,–
Hjemmeside:	http://www.stolmakergata.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: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 3650169.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget har 241 garasjeplasser i et garasjeanlegg i kjelleren. De fleste leiligheter disponerer en plass. Andelseierne har bruksrett til 102 plasser, naboborettslagene Korsgata og Torvbakken har bruksrett til 49 plasser hver, andre eksterne eiere har kjøpt bruksrett til 32 plasser og borettslaget disponerer bruksretten til de resterende 9 plassene.
- Borettslaget har fem garasjeplasser, plassene 50021, 50022, 50023, 50024 og 50025 som har tinglyst leierett. Den tinglyste leieretten er er i form av ett dokument som er oppbevart hos leietaker. Borettslaget har forkjøpsrett ved eierskifte i hht kontrakten. Kopi av avtalen er i husleiearkivet samme med husleiekontraktene.
- Alle oppganger har egne sykkelboder i oppgangene, med dette gjelder ikke oppgangene C, D og F.
- Borettslagets hjemmeside er stolmakergata.no
- Nøkkelbrikker til fellesarealets dører kan bestilles ved å møte opp på styrerommet i vakttiden. Ønsket navn og telefonnummer til ringeanlegget sendes styret på e-post: styreleder@stolmakergata.no eller

bestilles på styrevakt. Skilt til postkasse ved nyinnflytting kan bestilles gratis på www.posten.no. Størrelsen på postkasseskiltene finner du på www.stolmakergata.no.

- Det anbefales at megler setter seg inn i siste godkjente årsrapport.
- I tråd med sak på generalforsamlingen i 2016, har styret arbeidet videre med å utrede mulighetene for å omdisponere deler av fellesarealene til boligformål.
- En egen gruppe er nedsatt og denne har kartlagt og vurdert fellesarealene. Den har også sent ut spørreskjema til beboere som har leiligheter som ligger inntil de aktuelle arealene, for å kartlegge interessen for å kjøpe arealer som tilleggsarealer til leilighetene. Styret arbeider videre med denne saken i 2018, med sikte på å fremme forslag til opplegg for salg på en ekstraordinær generalforsamling.
- Arbeidet med å se på muligheten for å tilgjengeliggjøre ledige areal på loft og enkelte fellesareal for utidelse av utvalgte leiligeter, jobbes med av styret i 2020/2021. Dette har pr 11/20 enda ikke blitt fremmet på generalforsamling.
- Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t
- 2021:Rehabilitering av enkelte vinduer og drører. For spørsmål, kontakt styret.
- I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifikasjon på felleskostnadene i disse månedene.
- Felleskostnader økte sist med 7% fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS01-98201759196	A	4.870.001,-	3 år 2 md.	12		Flyt	6,05%

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 5.430,– pr. md.

Herav:

Felleskostnader	4.227,-
Garasje	900,-
Trappevask	100,-
Internett	203,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	678,-	4.073,-	0,-	55.173,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet pr. 01.04.2025:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader	Avdragsfrihet til og med	Estimert endring etter avdragsfrihet
* OBOS01-98201759196	46.414,-	1.379,-		

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.

Avdragsfrihet
Datoen i denne kolonnen viser til datoen for når avdrag på boligselskapets lån forfaller. Vær oppmerksom på at selskapet normalt vil starte innkreving av et høyere beløp 1 til 6 måneder før denne datoen, slik at man har penger til å betale avdraget ved forfall.

Estimert endring i felleskostnader
Det gjøres oppmerksom på at estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se for øvrig egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn tlf.22 86 58 73 ev. pr. e-post: christine.kirkhorn@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:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jon Olav Eikenes Stolmakergata 9 E, 551 OSLO, e-post: styret@stolmakergata.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen
OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre
vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

INNKALLING
ÅRSMØTE 2024

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 510

Stolmakergata Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stolmakergata Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

13. mai 2024 kl. 19:00, Grendehuset, Korsgata 16.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

Alle eiere har rett til å delta i møte med forslags-, tale- og stemmerett.

- Eiers ektefelle, samboer eller et annet medlem i husstanden har også rett til å være til stede og til å uttale seg.
- En stemme avgis pr. eierandel.
- Eieren kan ta med seg en rådgiver til møte. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eieren kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en andel sammen kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst. Styremedlemmer, forretningsfører og leier av bolig i borettslaget har også rett til å være til stede i generalforsamlingen og til å uttale seg.

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Vedtekter - forslag til endringer
7. Husordensregler - forslag til endringer
8. Fastsettelse av honorarer
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Stolmakergata Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styreleder Runar Gunnerud foreslås som møteleder.

Forslag til vedtak

Runar Gunnerud er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn foreslått. Protokollvitner velges i møtet.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. s. 510 Årsrapport til GF 2024.pdf

Sak 6

Vedtekter - forslag til endringer

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Styret har gjennomgått vedtektene til borettslaget og ser at noen elementer av vedtektene bør oppdateres for å bedre treffe gjeldende praksis. Dette gjelder i stor grad det som omtales som spesialleiligheter. I tillegg ønsker styret å vedtektsfeste noe mer knyttet til garasjen.

Styrets innstilling

Angående spesialleiligheter:

Under punkt 2-2 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, foreslår styret å fjerne teksten som omhandler forkjøpsrett knyttet til spesialleiligheter. Tidligere styrer har vært i dialog med både Oslo Kommune og Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund for å forstå hvordan denne forkjøpsretten skal fungere i praksis - men verken Oslo Kommune eller Norges Handikapforbund har forholdt seg til denne

forkjøpsretten. Styret mener derfor at denne vedtektsfestede forkjøpsretten i praksis ikke er gjeldende og derfor bør fjernes fra vedtektene.

Konkret blir det å fjerne teksten fra setningen som starter med "Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd..." og til og med "Oslo kommune har dog rett til å hindre salg av spesialleiligheter dersom kommunen dekker leilighetens husleie og leilighetens salgssum, eventuelt takstbeløp." Det bemerkes at (2) og (3) er samme tekst så (3) vil fjernes.

Angående garasjeplasser:

Styret foreslår å utvide vedtektenes punkt 5. Overdragelse av bruksrett til garasjeplasser, med to nye underpunkt om at bruksrett innebærer ansvar og om bruksretten til brede og handikapvennlige plasser. Dagens punkt 5 blir nytt punkt 5.3. Forslag til tekst for nye punkter er:

5.1 Bruksrett innebærer ansvar

Innehaver av bruksretten til parkeringsplass i garasjeanlegget er ansvarlig for bruken av plassen, og for at garasjereglementet overholdes. Innehaver er ansvarlig for eventuelle skader på anlegget som skyldes bruken av plassen, f.eks. oljesøl.

5.2 Bruksrett til brede eller handikappvennlige garasjeplasser

Noen av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er bredere enn de andre plassene, eller plassert med et åpent område på den ene siden. Disse plassene egner seg derfor bedre til handikappede. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere en beslutning fra Styret i Stolmakergata brl om å bytte plass med en handikappet som disponerer en annen garasjeplass i Stolmakergata brls garasjeanlegg som ikke egner seg for handikappede. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den egnede plassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne, etter vedtak i Styret i Stolmakergata brl.

Andre mindre endringer:

I 3-3 punk (4) om kunngjøring av forkjøpsretten fjernes "i en avis som er vanlig lest på stedet".

I 3-4 RETTSOVERGANG TIL NÆRSTÅENDE fjernes følgende setning "...eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier ..." I tillegg endres "ektefelle" til "ektefelle/samboer" i samme avsnitt.

Punkt 12-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE er en overflødig presisering og foreslås fjernet.

Forslag til vedtak

Forslagene til endring vedtas.

Sak 7

Husordensregler - forslag til endringer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har gjennomgått husordensreglene og kommer med noen endringer vi mener er nødvendige og noen justeringer som ajourfører reglene til dagens praksis.

Styrets innstilling

Vedlagt til saken er forslaget til nye husordensregler som styret fremmer. Her markeres ny tekst som farget tekst og fjernet tekst som overstrøket farget tekst.

Forslag til vedtak

Forslagene til endring vedtas.

Vedlegg

2. Gen fors 2024 Sak 7 Husordensregler_uk.pdf

Sak 8

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 356 000. Beløpet er rundet opp til nærmeste tusen av 3* grunnbeløpet i folketrygden per 1.januar 2024.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 356 000

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Runar Gunnerud

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

- Jon Olav Eikenes
- Sissel Bugge

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Annicken Nøstberg Aasheim
- Astri Bjercke
- Lotte Katborg Grønning
- Magnus Richard Mckeown

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

- Cecilie Thomassen
- Mette Wangen

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Kandidater velges i møtet

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Runar Gunnerud	Stolmakergata 9 G
Nestleder	Jon Olav Eikenes	Stolmakergata 9 E
Styremedlem	Sissel Bugge	Stolmakergata 9 E
Styremedlem	Agnethe Haram	Stolmakergata 9 E
Styremedlem	Ola Klegseth	Stolmakergata 9 F
Varamedlem	Astri Bjercke	Stolmakergata 9 G
Varamedlem	Lotte Katborg Grønning	Stolmakergata 9 B
Varamedlem	Magnus Richard Mckeown	Stolmakergata 9 E
Varamedlem	Torgeir Robbestad	Stolmakergata 9 F

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Runar Gunnerud	Stolmakergata 9 G
Varadelegert	
Jon Olav Eikenes	Stolmakergata 9 E

Valgkomiteen

Cecilie K Thomassen	Stolmakergata 9 E
Mette Wangen	Stolmakergata 9 E

Kontaktinformasjon
Styret
Styret kan kontaktes på e-post styret@stolmakergata.no. Se Stolmakergata Borettslags hjemmeside på www.vibbo.no/stolmakergata / www.stolmakergata.no for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via Vibbo.no.

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 Stolmakergata Borettslag
Borettslaget består av 105 andelsleiligheter.
Stolmakergata Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 931483285, og ligger i bydel Grunerløkka i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
228 216

Første innflytting skjedde i 1984. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Stolmakergata Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid

Styret har avholdt 12 styremøter samt et regnskapsmøte siden forrige generalforsamling. Nedenfor er en liten gjennomgang av styrets arbeid.

HMS
Styret har tilknyttet seg et nytt selskap for pålagt årlig kontroll av brannvern. Firesafe har gjennomgått bygget og kommet med utbedringstiltak som styret jobber med fortløpende. I tillegg har ventilasjonsanlegget blitt renset.

Vedlikeholdsplan
Styret har engasjert Aktiva Takst til å gjøre en tilstandsvurdering av bygget – samt å lage et tilhørende forslag til en vedlikeholdsplan for de neste ti årene. Selskapet har vært på flere befaringer. En slik overordnet vedlikeholdsplan skal hjelpe styret å prioritere hvilke områder som vil kreve investeringer når.

Gårdsrommet og hagegruppa
Vekster og busker er blitt ryddet bort, trær har blitt beskåret for å gi plass til ny beplantning, utemøbler, nye griller, sandkasse og aktivitet. Hagegruppa er i gang med planleggingen av årets sesong, som vil innebære: frukttrær, noen vekster ved A-inngangen, mer plen, liten kjøkkenhage, renovering av de gamle utemøblementene, bordtennisbord og lekehus.

Søppelhåndtering
Fordi papir-nedkastet ofte ble fullt har vi fått ett til ved å byttet et avfallsnedkast fra restavfall til papp og papir. Leverandøren har hatt leveringsutfordringer som gjorde at dette tok mye lengre tid enn forventet. I tillegg sparer borettslaget vesentlig på kommunale avgifter ved å redusere fra 3 til 2 nedkast for restavfall.

Vaktmester og renhold
Vi inngikk en ny avtale med Vaktmestergruppen AS i august. Før jul fikk vi beskjed om at de hadde slått seg sammen med Eiendomsdrift Øst AS. Pr. nå er det ikke noe som tyder på at det får noen følger for oss, bare at vi har fått en ny vaktmester. Han har vært i faget i ca 20 år. Vi har fra nyttår inngått en avtale med et nytt firma for vask av oppgangene, Ren Service. Da blir det forhåpentligvis renere og penere i fellesområdene.

Dugnad
I år hadde vi både vårdugnad og høstdugnad. 10. mai deltok ca 50 personer som ryddet loft, boder, kjeller og garasje. Vi feiet under inngangsrampene og luket mellom steinhellene. Vimpelen ble heist og vi avsluttet med pizza og drikke til store og

små. 12. oktober deltok ca 35 personer med å rydde loft, boder og garasje. Nok en gang feiet vi under rampene ved inngangene. Og sandkassen ble fylt opp med 1,6 tonn sand! Nytt på dugnaden våren 2024 er at vi etablere en egen «kastedag» for beboerne dagen før dugnaden. Årsaken er at ikke fokuset på dugnaden skal være å få kastet sine egne ting, men jobbe sammen for fellesskapet.

Markering av høytider - 17. mai, sommerfest, grilling og julegrantenning
Styret har tilrettelagt for flere sosiale møtepunkter gjennom året, blant annet rundt de nyinnkjøpte grillene som beboerne vil få glede av i mange år. Årets julegrantenning foregikk i et vinterkledd og kaldt vær, søndag 3. desember. På tross av kulda deltok ca 40 personer med smått og stort. Det var tenning av lys på treet, og juletregang med flere julesanger. I tradisjonens tro kom julenissen med pakker til barna, mens vi voksne varmet oss med gløgg og en hjemmelaget bålpanne.

Utbygging av elbilladere
Det siste året har vi brukt mye tid på å legge til rette for lading av elbil i hele garasjen. Vi fikk hjelp fra Elbilforeningen, hentet inn tilbud fra 5 leverandører, og inviterte 3 leverandører til en grundig gjennomgang. Til slutt gikk vi for Mer, som tilbyr gode tjenester til en god pris. Mer-laderne fungerer bra, etter noen oppstartsproblemer. På grunn av oppgraderingen var det nødvendig skifte en hovedtavle i B-oppgangen. Den bakenforliggende infrastrukturen til de gamle Zaptec-laderne har også blitt justert som følge av oppgraderingen i garasjen. Dette har krevd og krever fortsatt mye oppfølging fra styret.

Gangport og adgangskontroll til bygget og garasjen
Gangporten inn til gårdsrommet blir lukket og låst i disse dager. Det er etablert en egen løsning for de av våre beboere som bruke elektrisk rullestol. I denne sammenhengen så styret behovet for å oppgradere adgangskontrollen til bygget, for å redusere vedlikeholdskostnader, samt å gi beboerne en mer moderne løsning. Den nye avtalen Dette betyr at vi kan bruke mobilen (Obos nøkkelen) til å åpne gangporten inn til gårdsrommet og inngangen til de 9 oppgangene. I tillegg har styret inngått et samarbeid med firmaet Parqio for å få bedre administrasjon av garasjen og mulighet til å åpne garasjeportene med samme app på mobilen. Det vil også bli mulighet for beboere å dele digitale nøkler.

Rehabilitering i garasjen
Vi har i lengre tid vært plaget med lekkasjer mellom U1 og U2 i et lite område i garasjen. Etter prøvereparasjoner av 3 plasser i 2021 gjenstod 12 resterende plasser. Utfordringen er når salt snø gjennom vinteren trekker ned i betongen. Styret har brukt firmaet WSP for å analysere behov, lage kravspesifikasjon og hente inn tilbud fra leverandører. Våren 2024 gjennomfører Oslo Murmesterbedrift reparasjoner i dekket i U1 samt i taket i U2. Under arbeidet ble det avdekket at forringelsen i armering og betong hadde gått fortere enn WSP hadde trodd. Styret besluttet derfor å fremskynde installasjonen av et beskyttende system for betongen (katodisk beskyttelse) – en kostnad vi tidligere trodde vi kunne utsette enda en del år. Oslo Murmesterbedrift vil stå for installasjon av dette systemet

Vannskade fra takterrasse
Det er to leiligheter som har takterrasse fra byggeår. Under et kraftig væromslag i slutten av januar trengte vann seg inn fra den ene takterrassen og førte til en vesentlig vannskade i den tilhørende leiligheten. Borettslaget bygningsforsikring sa med en gang

nei til å dekke skaden, men fordi dette er en kostbar skade har det vært viktig for styret å forfølge dette avslaget. Styret har engasjert ekstern fagkompetanse for å finne årsaken til vannskaden og fått juridisk rådgivning. Skaden inne i leiligheten må utbedres og konstruksjonen av takterrassene må endres slik at en tilsvarende skade ikke skjer på nytt.

Økonomi

På grunn av økte kostnader økte vi husleien med 5 % høsten 2022 og med 7 % fra november 2023. I tillegg har leien per garasjeplass økt med kr 100 per mnd for alle som ikke tidligere har betalt for infrastruktur rundt elbilplasser. Dette for å dekke kostnadene for den nye infrastrukturen. Siden nyttår har vi ferdigstilt og iverksatt flere store prosjekter som vil komme til å kreve at vi utvider lånet vårt. Infrastrukturen til elbil-laderne kostet over en million kroner. Den planlagte utbedringen i garasjen, samt systemet for katodisk beskyttelse av betongen, vil til sammen koste opp mot tre millioner kroner i 2024. I tillegg vil vannskaden nevnt over som i verste fall kan koste borettslaget opp mot en million kroner.

Lånet vi har nå ble tatt opp i forbindelse med oppussing av oppgangene. Vi kommer til å utvide lånet og be om nedbetalingstid på 20-30 år, siden pengene går til langvarige investeringer. På denne måten forventer vi ikke at lånekostnadene borettslaget betaler hver måned vil øke vesentlig selv om lånet øker.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

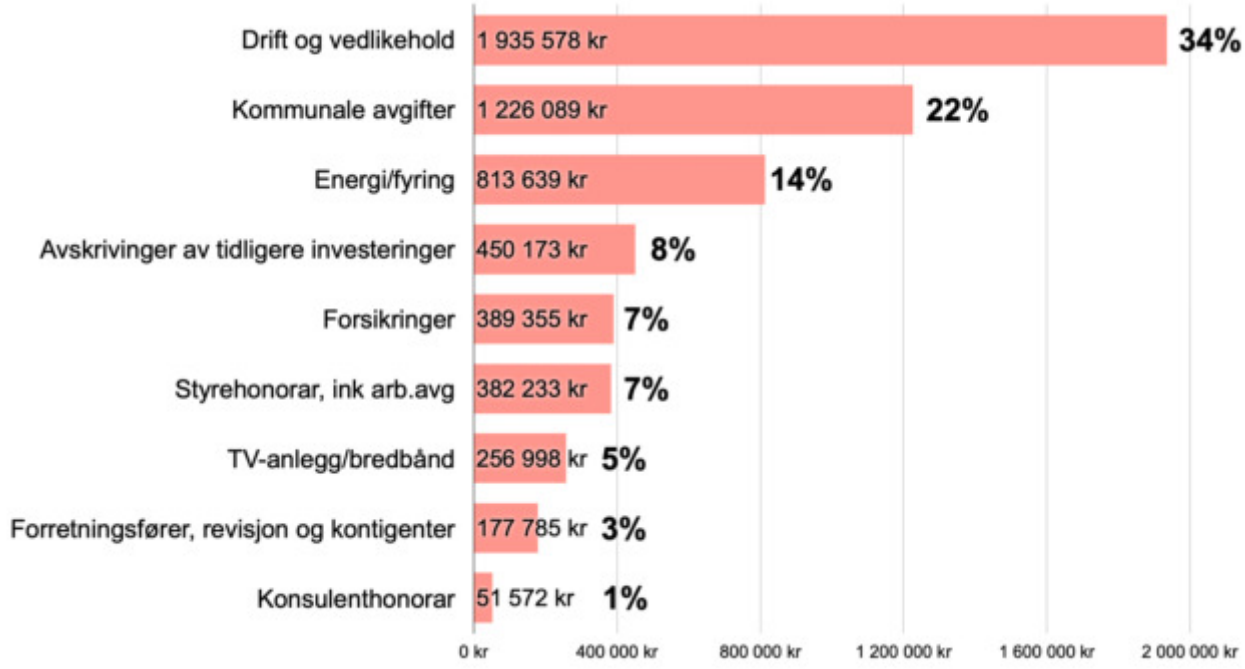
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

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

Hva går pengene til?



510 - STOLMAKERGATA BORETTSLAG

	Note	Total-regnskap 2023	Fordeling Regnskap 2023 Borettslaget	Garasjen
DRIFTSINNTEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	6 969 040	5 774 040	1 195 000
Eiendomsskatt via husleia	2	103 340	103 340	
Innbetalinger		25 819	25 819	
Andre inntekter	3	301 451	233 388	68 064
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 399 650**	**6 136 587**	**1 263 064**
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-47 235	-35 426	-11 809
Styrehonorar	5	-334 998	-251 248	-83 750
Avskrivninger	14	-450 173	-322 407	-127 766
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	0
Forretningsførerhonorar		-146 660	-118 796	-27 864
Konsulenthonorar	7	-51 572	-29 697	-21 875
Kontingenter		-21 000	-21 000	0
Drift og vedlikehold	8	-1 032 044	-712 740	-319 304
Forsikringer		-389 355	-316 351	-73 004
Kommunale avgifter	9	-1 121 675	-1 082 154	-39 521
Eiendomsskatt utbetalt	9	-104 414	-104 414	
Kostnader Sameiet Korsgt 16	22	0	0	0
Energi/Fyring		-813 639	-488 184	-325 455
Kabel- / TV-anlegg		-256 998	-256 998	0
Andre driftskostnader	10	-903 534	-454 162	-449 372
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 683 422**	**-4 203 702**	**-1 479 720**
DRIFTSRESULTAT		**1 716 229**	**1 932 884**	**-216 657**
FINANSINNTEKTER / -KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	81 552	81 552	
Finanskostnader	12	-380 036	-380 036	
RES. FINANSINNT. / -KOSTNADER		**-298 485**	**-298 485**	**0**
ÅRSRESULTAT		**1 417 744**	**1 634 400**	**-216 657**
Overføringer:				
Til(+)/Fra(-) garasjeavsetning		-216 657	0	-216 657
Til(+)/Fra(-) opptjent egenkapital		1 634 400	1 634 400	0
Inngående saldo - Opptjent EK		18 373 201	17 488 910	884 291
Ny saldo - Opptjent Egenkapital		**19 790 946**	**19 123 310**	**667 635**

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1 280 000 til vedlikehold som omfatter ordinær drift. Etter at budsjettet ble lagd har det kommet fram opplysninger om at vi må framskynde arbeidet med katodisk beskyttelse i resten av garasjen. Dette vil koste rundt 6 millioner kroner, og må finansieres ved å øke borettslagets lån.

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

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

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

Lån
Stolmakergata Borettslag har lån i OBOS-banken.
Lånet har månedlig forfall og flytende rente på 6,05% pr 12.03.2024. Lånet løper til mai 2028. Lånet må økes i 2024 pga investeringene i garasjen. Ved å velge 20-30 års nedbetalingstid vil likviditetsbelastningen ikke bli vesentlig større enn den er i dag.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret til OBOS har økt med 5,3% i 2024.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

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 2024.

Budsjettet er basert på 7 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024. Garasjeleien må i tillegg forventes å øke betraktelig pga de store investeringene i garasjen uten at dette er lagt inn i budsjettet for 2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET GRENDEHUS

Borettslaget er medeier i sameiet Korsgata 16 Sameiet. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap.

Til generalforsamlingen i Stolmakergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stolmakergata Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 4. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 285, KUNDENR. 510

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 636 268**	**3 043 263**	**2 636 268**	**3 114 235**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 417 744	468 199	905 000	920 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	450 173	453 107	451 000	451 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 323 097	-1 356 081	-221 000	-1 371 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 060	-563	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		0	28 342	0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-63 793	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**477 967**	**-406 995**	**1 135 000**	**0**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**3 114 235**	**2 636 268**	**3 771 268**	**3 114 235**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 770 936	2 915 071
Kortsiktig gjeld	-656 701	-278 803
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**3 114 235**	**2 636 268**

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 285, KUNDENR. 510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 072 380	6 699 892	6 873 000	7 679 000
Innbetalinger		25 819	0	0	0
Andre inntekter	3,19	301 451	117 724	100 000	100 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**7 399 650**	**6 817 616**	**6 973 000**	**7 779 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 235	-45 039	-48 000	-50 000
Styrehonorar	5	-334 998	-319 999	-335 000	-356 000
Avskrivninger	14	-450 173	-453 107	-451 000	-451 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-9 625	-12 000	-12 000
Forretningsførerhonorar		-146 660	-140 750	-148 000	-155 500
Konsulenthonorar	7	-51 572	-33 963	-15 000	-30 000
Kontingenter		-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-1 032 044	-1 914 297	-1 208 000	-1 280 000
Forsikringer		-389 355	-364 111	-400 000	-428 500
Kommunale avgifter	9	-1 226 089	-976 154	-1 119 000	-1 409 000
Kostnader sameie		0	-29 042	0	0
Energi/fyring		-813 639	-714 725	-850 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-256 998	-253 493	-260 000	-275 000
Andre driftskostnader	10	-903 534	-841 517	-823 000	-1 056 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-5 683 422**	**-6 116 821**	**-5 690 000**	**-6 474 000**
DRIFTSRESULTAT		**1 716 229**	**700 794**	**1 283 000**	**1 305 000**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	81 552	20 857	0	0
Finanskostnader	12	-380 036	-253 452	-378 000	-385 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-298 485**	**-232 595**	**-378 000**	**-385 000**
ÅRSRESULTAT		**1 417 744**	**468 199**	**905 000**	**920 000**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		1 417 744	468 199		

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931 483 285, KUNDENR. 510
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 361 084	53 361 084
Tomt		4 975 316	4 975 316
Andel egenkapital i fellesanlegg	19	635 253	571 460
Andre varige driftsmidler	14	248 005	698 178
Miljøbankkonto, øremerket		51 458	113 132
SUM ANLEGGSMIDLER		**59 271 116**	**59 719 170**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		21 518	21 112
Driftskonto OBOS-banken		1 096 134	713 486
Driftskonto OBOS-banken II		44 704	44 704
Sparekonto OBOS-banken		2 608 580	2 135 769
SUM OMLØPSMIDLER		**3 770 936**	**2 915 071**
SUM EIENDELER		**63 042 052**	**62 634 241**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Annen innskutt egenkapital		4 177 406	4 177 406
Opptjent egenkapital		19 790 946	18 373 201
SUM EGENKAPITAL		**23 978 852**	**22 561 107**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	6 711 365	8 034 462
Borettsinnskudd	16	29 597 300	29 597 300
Annen langsiktig gjeld	17	2 050 000	2 050 000
Avsetning bomiljøtiltak		47 835	112 569
SUM LANGSIKTIG GJELD		**38 406 500**	**39 794 331**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		510 371	276 932
Påløpte renter		35 254	1 871
Påløpte avdrag		111 076	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**656 701**	**278 803**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**63 042 052**	**62 634 241**
Pantstillelse	18	44 307 200	44 307 200
Garantiansvar	19	511 858	481 333

Oslo, 21.03.2024
Styret i Stolmakergata Borettslag

Runar Gunnerud /s/ Sissel Bugge /s/ Agnethe Haram /s/

Ola Klegseth /s/ Jon Olav Eikenes /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	5 005 368
Garasje	665 400
Garasjeleie	484 200
Forretningslokale	310 500
Internett	255 780
Trappevask	126 000
Garasje	112 500
Eiendomsskatt	103 340
Leietillegg påbygg	14 892
Framleietillegg	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 092 380**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-20 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**7 072 380**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Bodleie	1 800
El-bil lading	68 064
Felleskostnader etterfakturering	34 460
Avregning Grendehuset (s. 857)	60 864
Leie MC plass	15 000
Miljøfond	109 764
Utleie	11 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**301 451**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 235
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 235**

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 2022/2023, og er på kr 334 998.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 1 950, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-18 750
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-10 947
Norsk elbilforening	-21 875
SUM KONSULENTHONORAR	**-51 572**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-212 524
Drift/vedlikehold elektro	-36 469
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-228 224
Drift/vedlikehold heisanlegg	-80 538
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-71 350
Drift/vedlikehold brannsikring	-55 478
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-236 688
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-87 167
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-13 606
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 032 044**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-104 414
Vann- og avløpsavgift	-724 932
Feieavgift	-1 530
Renovasjonsavgift	-395 213
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 226 089**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-32 584
Verktøy og redskaper	-3 967
Driftsmateriell	-1 158
Lyspærer og sikringer	-24 413
Vaktmestertjenester	-283 275
Vakthold	-336 669
Renhold ved firmaer	-153 125
Andre fremmede tjenester	-2 054
Trykksaker	-2 590
Andre kostnader tillitsvalgte	-1 950
Andre kontorkostnader	-46 183
Porto	-40
Drivstoff biler, maskiner osv.	-532
Kontingenter	-3 200
Bank- og kortgebyr	-2 976
Velferdskostnader	-7 318
Konstaterte tap	-1 500
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-903 534**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 967
Renter av sparekonto i OBOS-banken	72 871
Renter ved for sent innbetalte kundefordringer	1 784
Andel renter Grendehuset (s. 857)	2 930
SUM FINANSINNTEKTER	**81 552**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-377 882
Renter på leverandørgjeld	-2 154
SUM FINANSKOSTNADER	**-380 036**

NOTE: 13
BYGNINGER

Tilgang 1986	53 361 084
SUM BYGNINGER	**53 361 084**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.228/bnr.216
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Sykkelstativ		
Tilgang 2020	26 480	
Avskrevet tidligere	-20 596	
Avskrevet i år	-5 883	
		1
Tørketrommel		
Tilgang 2013	29 330	
Avskrevet tidligere	-29 329	
		1
Vaskemaskin		
Tilgang 2013	35 586	
Avskrevet tidligere	-35 585	
		1
Innskudd garasje		
Tilgang 1987	150 000	
		150 000
Garasje		
Tilgang 2004	98 000	
		98 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	794 958	
Avskrevet tidligere	-667 191	
Avskrevet i år	-127 766	
		1
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	2 045 212	
Avskrevet tidligere	-1 728 687	
Avskrevet i år	-316 524	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**248 005**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-450 173**

NOTE: 15
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

Obos-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,90 %. Løpetiden er 9 år.		
Opprinnelig 2019	-12 757 000	
Nedbetalt tidligere	4 722 538	
Nedbetalt i år	1 323 097	
		-6 711 365
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-6 711 365**

NOTE: 16
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1986	-29 107 200
Opprinnelig 2019	-490 100
SUM BORETTSINNSKUDD	**-29 597 300**

NOTE: 17
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd	-2 050 000
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-2 050 000**

NOTE: 18
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 597 300
Pantelån	6 711 365
Påløpte avdrag	111 076
TOTALT	**36 419 741**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	53 361 084
Tomt	4 975 316
TOTALT	**58 336 400**

NOTE: 19
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 47,25 % deler av Sameiet Korsgata 16.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Sameiet Korsgata 16. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Sameiet Korsgata 16 og utgjør kr 511 858.

Selskapets andel i Sameiet Korsgata 16 vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Sameiet Korsgata 16 er inntatt i resultatregnskapet under posten "andre inntekter". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 3650169. 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.

Garantert betaling av felleskostnader
Borettslaget har avtale med OBOS Factoring AS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring AS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering
Større vedlikehold og rehabilitering

2012:
Trehusene, oppgang H og J, ble malt og det ble satt inn nye vinduer og balkongdører. Også tregjerdene ble malt. Takene på hele bygningsmassen ble spylt og rengjort, sammen med takrenner og nedløp. Videre ble løs og skadet betong fjernet fra fasadene, balkongfrontene og svalgangene. Innkjørslene til garasjen ble asfaltert.

2013:
Det ble gjennomført omfattende rehabilitering av fasadene på murhusene, dvs. oppgang A til G, med bl.a. reparasjon av betongskader og legging av vanntett membran på balkonggulv, svalganger, gavler med mer, montering av nye balkongfronter i glass og aluminium, utskifting av balkongdører og vinduer der det var råte, maling av øvrige dører og vinduer, nye fasadeplater, utskifting av ytterdører i stål, kontroll og reparasjon av takene og utskifting av en del takrenner og nedløp for å øke kapasiteten.
Varmtvanns- og ventilasjonsanleggene ble også oppgradert med bl.a. utskifting av alle beredere og tilhørende rør- og el-opplegg, oppussing av berederrom, montering av sirkulasjonsledning for varmtvann, utskifting av alle stoppekraner for vann opp tileilighetene (plassert i U1), nye avtrekksvifter for oppgang A til G og garasjene (med

tilhørende el-tavler og styringssystem), montering av regulerbare spjeld for hver ventilasjonskanal til leilighetene og nye avtrekksventiler i leilighetene.
Videre ble det gjort ENØK-tiltak i form av montering av varmepumper for forvarming av varmtvannet (oppgang A til G), og i den nederste garasjen (U2) ble el-oppvarming erstattet med gjenbruk av avtrekkluft.
I garasjen ble det også montert flere overvåkningskameraer i områder som tidligere var dårlig dekket. I oppgang J ble det anlagt radonbrønn med utlufting etter at kontrollmålinger hadde vist noe for høye verdier i første etasje (tiltaket har vist seg å være vellykket).

2014:
Nøkkelsystemet og ringeanlegget ble skiftet ut. Det nye nøkkelsystemet er basert på elektroniske nøkkelbrikker. Garasjeanleggene ble vasket og malt, og plassene ble merket opp på nytt. Nytt styrerom ble anlagt i første etasje mellom oppgang A og B (i det tidligere vaskeriet), etter at arealet der det tidligere styrerommet lå i oppgang E, ble solgt som tilleggsareal til en leilighet. Utendørsbelysning i gårdsrommet, ved innkjøringene til garasjene og mot Korsgata/Nedre gate ble skiftet ut med nye armaturer med ledlamper. Det tekniske anlegget for utendørsbelysningen i oppgang E ble samtidig skiftet ut. Videre ble bærewiren på heisen i oppgang E skiftet. Alle bodene som befinner seg i 1. etasje og U1, fikk nye fronter med metallvegger og -dører.

2015:
Røykvarslerne ble byttet i alle leiligheter, med unntak av der det allerede var montert nye varslere. Det ble bestilt utskifting og oppgradering av nødlys og skilt i garasjene (for gjennomføring i 2016). Det ble videre montert nye elektriske låser på portene i garasjene. De automatiske silene som er montert på de to vanninntakene til borettslaget i nedre garasjeetasje (U2), ble også skiftet ut.

2016:
Alle pipene i borettslaget (oppgang H og J) ble utbedret etter at det ble påvist sprekker i flere av dem. Videre ble mange av nødlysene og skiltene i garasjene skiftet ut. Ny flaggstang ble innkjøpt og satt opp.

2017:
Arbeid med nytt inngangsparti mot Øvre gate ble startet opp, med ny port og en søppelløsning med nedgravde containere. Det ble samtidig lagt nytt dekke, nye varmekabler og montert ny belysning i området ned til gårdsplassen. Det ble også foretatt tetting av lekkasje ved oppgang E og inn i trappenedgangen til garasjene. Videre ble det etablert 25 elbilplasser i nedre garasjeplan (U2) og tilrettelagt for ytterligere 25 plasser. Prosjektering for oppussing av inngangspartier og oppganger ble gjennomført, for prisinnhenting og oppfølging i 2018.

2019:
Totalrenovering av oppgang A - G
Oppgangene fikk nye inngangsdører, nye himlinger, ny belysning, nye håndløpere, flislagte trapper og etasjenivåer. Alle overflater ble malt. Postkasser fikk omramming i eik. Det ble montert nye utelamper med astrour. Alle leiligheter med dør inn i leilighet fra innvendig oppgang fikk nye inngangsdører med nye låser.
Ny belysning og nye porter i i garasjene, utvidelse av el-ladeanlegg
Gamle armaturer ble demontert og nye LED-armaturer ble satt opp i garasje U1 og U2. Garasjeportene ble skiftet ut, med nye motorer og fester. Det ble montert nye brikkelesere utenfor gangdører i U1 og U2 samt albuebrytere for enkel åpning av dørene fra innsiden.

Det ble montert 17 nye ladere til el-bil, og per 1. april 2021 har borettslaget 51 ladere av typen Zaptech

2021:
Ingen større vedlikeholdsprosjekter som følge av pandemien.

2022:
På bakgrunn av tilstandsvurdering av vinduer og dører i borettslaget ble det gjort nødvendige utskiftinger i en rekke ulike leiligheter

2023:
Etablert ny lade-infrastruktur i garasjen slik at alle som ønsker det skal kunne lademuligheter på sin parkeringsplass. En av hovedtavlene til bygget ble i denne sammenhengen fornyet.

Husordensregler

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal, og er til for å fremme miljø og trivsel i Stolmakergata borettslag~~boligsameiet~~.

§ 1.

Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene når dette anses nødvendig. Det skal gis i form av informasjon i postkassene ~~sirkulær~~, og/eller ~~eventuelt~~ oppslag på Vibbo og fysisk på oppslagstavler.~~.~~ Det skal deretter forelegges til godkjenning på borettslagets første ordinære generalforsamling.

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. De er også ansvarlige for at reglene blir overholdt av hans/hennes husstand, ~~fram~~leietaker eller andre de har gitt adgang til leiligheten og/eller eiendom og fellesarealer for øvrig.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på husordensreglene er å anse som misligholdelse av kontrakten.

§ 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Sykler, barnevogner og annet må ikke stilles opp i oppgangen, på svalgangersvaleganger etc. på en slik måte at rømningsveier stenges.

Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Se § 1, 3. avsnitt.

~~All form for b~~Støyende eller farlig ballspill~~ er ikke tillatt~~ i gårdsrommet~~ er ikke tillatt.~~

Dører til oppinnganger, boder~~, søppelrom~~ og garasjer skal holdes låst.~~ Dørtelefoner er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører.~~ Den som gir noen adgang til borettslagets områder er samtidig ansvarlig overfor BORETTSLAGET for at de ~~t~~ ikke gjør noe som er i strid med HUSORDENSREGLENE.

Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn, ~~og henvender seg på dørene,~~ skal den

eller de utvises.

Alle utgangsdører (dør inn til egen leilighet), med unntak av~~i~~ oppgang E, skal være utstyrt med automatisk dørpumpe i hht brannforskrifter. Denne må ikke fjernes eller utkobles.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter. Risting over rekkverk er heller ikke tillatt. Lufting av tøy eller sengeklær på balkongen eller forhagen, er kun tillatt under rekkverkets høyde slik at det ikke er synlig fra gatenivå. Fellesarealets vinduer kan benyttes til lufting – dog kun i "luftestilling" slik at barn ikke kan falle ut.

Blomsterkasser på balkongene må henge slik at de ikke kan falle ned og skade noen. ~~Se § 1, 3. avsnitt.~~

Gassgrill og elektrisk grill er tillatt brukt på balkongene, men trekullgrilling og annen bruk av åpen ild er forbudt.

Utlufting av matos i oppgangene er forbudt.

Balkongen må ikke benyttes til toalett for husdyr.

Uro i leiligheter og boområde skal unngås fra kl 22.00 – 06.00. Musikkøvelser, banking, boring, saging, løping på tredemølle, vasking med vaskemaskin etc må bare skje på hverdager i tidsrommet kl 08.00 – 22.00 og . ~~Det bør unngås~~ på søn- og helligdager i tidsrommet kl 10.00 - 22.00..

Skal det utøves aktiviteter som banking, boring og saging over et lengre tidsrom (flere dager), skal naboer varsles om dette via oppslag i gangen..

Klager på overtredelse av husordensreglene skal rettes ***skriftlig*** til styret, gjerne på epost til styret@stolmakergata.no.

Muntlig klage vil normalt ikke bli behandlet. Styrets postkasse utenfor styrerommet mellom A- og B-oppgangen, eller i oppgang E kan benyttes til innlevering av klager. Klagerens navn, leilighetsnummer og underskrift må alltid påføres klagen.

§ 3. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Borettslaget har to garasjeetasjer med til sammen 241 garasjeplasser. Noen av borettlagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er bredere enn de andre plassene, eller plassert med et åpent område på den ene siden. Disse plassene egner seg derfor bedre til handikappede. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere en beslutning fra Styret i Stolmakergata brl om å bytte plass med en handikappet som disponerer en annen garasjeplass i Stolmakergata brls garasjeanlegg

som ikke egner seg for handikappede. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den egnede plassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne, etter vedtak i Styret i Stolmakergata brl.

Utenom garasjeplassene i kjelleren har borettslaget ingen parkerings/ oppstillingsplasser for kjøretøy og biler.

Ingen kjøretøy skal parkeres/oppstilles i gården eller på annet fellesareal. Foran nedkjørselen til bakgården og til garasjeanlegget tillates ingen parkering.

Kjøretøy eller biler som er oppstilt/parkert ureglementert, enten ~~både~~ på fellesarealet ute eller på andre garasjeplasser i kjelleren, uten å ha innhentet garasjeeierens samtykke, vil bli borttauet på bileiers regning og risiko, uten ytterligere varsel.

Innkjøring til gården ~~-~~er ikke tillatt. Årsaken er at dekket under ikke tåler det, og belastning skaper lekkasje ned til garasjen under. ~~kun for handikaptransport og av pålessing av gods. Parkering i gården kun tillatt med godt synlig P-bevis i bilen utstedt av styret.~~ Imidlertid kan beboere etter avtale med styret, parkere biler i nedkjørselen til borettslaget, ned mot blomsterkassene, for avlessing og pålasting. Ulovlig parkering kan medføre borttauing for eiers regning og risiko.

Garasjeanlegget kameraovervåkes. ~~av egnet firma.~~

Det plikter enhver bruker av garasjeanlegget å melde uregelmessigheter til ~~vaktmester/~~styret eller det vekterselskapet borettslaget har avtale med.

Se også eget garasjereglement. Brudd på garasjereglementet sidestilles med brudd på husholdningsregler.

§ 4. DYREHOLD

~~Dyrehold er tillatt i Stolmakergata Borettslag under forutsetning av at søknad er godkjent av styret og at regler for dyrehold overholdes.~~

~~Alle kjæledyr skal være registrert.~~

Dyr skal holdes i bånd/bur når de befinner seg innenfor borettslagets fellesområder. Dette gjelder også dyr på besøk.

Hunde/katteeiere har ansvar for å fjerne ekskrementer (lort) umiddelbart.

Det er eiers ansvar at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Eier av kjæledyr har til enhver tid ansvar for at dyreholdet er forsvarlig i forhold til dyrets behov.

Har noen anskaffet seg kjæledyr som man ikke ønsker/kan beholde, er det eiers ansvar å avhende dyret på forsvarlig måte, dvs omplassering, salg eller avlivning.

Alvorlig mislighold av disse reglene kan føre til at dyret kreves fjernet.

Andeslseier ~~og leietaker~~ er ansvarlige for skader og ulemper forårsaket av egne dyr og dyr som er på besøk.

Det er ikke lov å sette (kaste) ut mat til (vill)katter og fugler på borettslagets område, unntak for julenek.

§ 5. SØPPEL

~~Beboerne skal følge instrukser som måtte bli satt opp i søppelrommene av styret, vaktmester eller av Oslo Renholdsverk.~~

Borettslaget bestiller regelmessig kcontainer for kasting av større gjenstander. Kontainer blir kunngjort ved oppslag. Elektronisk avfall, inkludert vaskemaskin, kjøleskap og liknende, må beboer selv levere til gjenbruksstasjon. ~~KContainer blir kunngjort ved oppslag.~~

Større gjenstander som skal kastes, skal ikke oppbevares på fellesarealer (oppgang, loft o l) i påvente av kontainer.

Oslo Kommunes regler om søppelsortering skal overholdes. Plastavfall skal i lilla pose, organisk avfall i grønn pose, og restavfall i andre poser. Alle poser skal knyttes med dobbel knute før de slippes i restavfallsbeholderne. Papp og papir skal flatpakkes og gjerne rives opp slik at det ikke tar opp unødig mye plass i papirbeholderne.

§ 6. RENHOLD

Renhold av Borettslaget utføres av renholdsfirma. Eventuelle klager gjøres til styret, og ikke direkte til renholdsarbeiderne.

§ 7. BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING

Varme: Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rørene fryser.

Bad: Det må ikke kastes uvedkommende ting i toalettene som sanitetsbind, bleier, kondomer, tekstiler etc. Det må kun brukes toalettpapir.

Ventilasjon: Leilighetene er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsventilene i vinduer og vegger tilstrekkelig åpne.

I oppgang 9 H og 9 J kan beboerne selv styre viftehastigheten. Viften skal normalt gå på minimumshastighet og reguleres opp etter behov. 0-hastigheten skal bare brukes når det fyres i ildsted.

Skader som følge av mangelfull ventilasjon er andelseiers eget ansvar.

Varmtvann: Leilighetene har sentralt varmtvannsanlegg. Forbruket av varmtvann er en betydelig kostnad som alle må dele på. Det er derfor opp til enhver å spare på vannet for å holde kostnadene nede. ~~Tenk på naboene på toppen – de vil også ha varmtvann!~~

Kraner: Dryppende kraner er et mulig problem – pass på å skru krana igjen ~~lukke~~ skikkelig, og å bytte ødelagte pakninger.

~~§ 8. VASKERIET~~

~~Beboerne kan benytte gårdens vaskeri hverdager mellom kl 08.00 – 22.00, hellig- og høytidsdager mellom kl 10.00 – 22.00.~~

~~Vasketid reserveres med egen lås på tavle. Låsen følger leiligheten.~~

~~Maskinleie betales med polletter som kjøpes av styrevakta.~~

~~NB! Strømmen til maskinene brytes automatisk kl 22.00 og det er ikke mulig å åpne før neste dag. Dersom vasketiden på automaten er utløpt må det legges på ny pollett for å åpne maskinen (gjelder ikke tørketrommel). Vasketiden er max. 90 minutter, tørketiden er max. 45 minutter for en pollett.~~

~~Beboerne plikter å lese bruksanvisningen nøye og å behandle utstyret forsiktig.~~

~~Barn har adgang til vaskeriet kun ifølge med voksne.~~

~~Egne retningslinjer for renhold er slått opp i vaskeriet.~~

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 13.05.24
Selskapsnummer: 510 **Selskapsnavn:** Stolmakergata Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE 2024

Protokoll til årsmøte 2024 for Stolmakergata Borettslag

Organisasjonsnummer: 931483285
Møtet ble avholdt 13. mai kl. 19:00, Grendehuset, Korsgata 16.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styreleder Runar Gunnerud foreslås som møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Runar Gunnerud er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christine Kirkhorn valgt. Daniel Mikkelsen ble valgt som protokollvitne.
>
> ✓ **Vedtatt.**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt. Fra salen kom det kritikk for at den trykte versjonen av møteinnkallingen ble levert for sent.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

6. Vedtekter - forslag til endringer

Styret har gjennomgått vedtektene til borettslaget og ser at noen elementer av vedtektene bør oppdateres for å bedre treffe gjeldende praksis. Dette gjelder i stor grad det som omtales som spesialleiligheter. I tillegg ønsker styret å vedtektsfeste noe mer knyttet til garasjen.

Styrets innstilling
Angående spesialleiligheter:

Under punkt 2-2 OVERFØRING AV ANDEL OG GODKJENNING AV NY ANDELSEIER, foreslår styret å fjerne teksten som omhandler forkjøpsrett knyttet til spesialleiligheter. Tidligere styrer har vært i dialog med både Oslo Kommune og Oslo Fylkeslag av Norges Handikapforbund for å forstå hvordan denne forkjøpsretten skal fungere i praksis - men verken Oslo Kommune eller Norges Handikapforbund har forholdt seg til denne forkjøpsretten. Styret mener derfor at denne vedtektsfestede forkjøpsretten i praksis ikke er gjeldende og derfor bør fjernes fra vedtektene.

Konkret blir det å fjerne teksten fra setningen som starter med "Dersom andel overdras eller blir stilt til rådighet etter fjerde ledd..." og til og med "Oslo kommune har dog rett til å hindre salg av spesialleiligheter dersom kommunen dekker leilighetens husleie og leilighetens salgssum, eventuelt takstbeløp." Det bemerkes at (2) og (3) er samme tekst så (3) vil fjernes.

Angående garasjeplasser:

Styret foreslår å utvide vedtektenes punkt 5. Overdragelse av bruksrett til garasjeplasser, med to nye underpunkt om at bruksrett innebærer ansvar og om bruksretten til brede og handikapvennlige plasser. Dagens punkt 5 blir nytt punkt 5.3. Forslag til tekst for nye punkter er:

5.1 Bruksrett innebærer ansvar

Innehaver av bruksretten til parkeringsplass i garasjeanlegget er ansvarlig for bruken av plassen, og for at garasjereglementet overholdes. Innehaver er ansvarlig for eventuelle skader på anlegget som skyldes bruken av plassen, f.eks. oljesøl.

5.2 Bruksrett til brede eller handikappvennlige garasjeplasser

Noen av borettslagets parkeringsplasser i garasjeanlegget er bredere enn de andre plassene, eller plassert med et åpent område på den ene siden. Disse plassene egner seg derfor bedre til handikappede. De som disponerer disse plassene (uten dokumentert behov), må akseptere en beslutning fra Styret i Stolmakergata brl om å bytte plass med en handikappet som disponerer en annen garasjeplass i Stolmakergata brls garasjeanlegg som ikke egner seg for handikappede. I utgangspunktet er regelen at den som disponerer den egnede plassen som er nærmest den garasjeplassen som den med behov for handikapplass allerede benytter, må bytte med denne, etter vedtak i Styret i Stolmakergata brl.

Andre mindre endringer:

I 3-3 punk (4) om kunngjøring av forkjøpsretten fjernes "i en avis som er vanlig lest på stedet".

I 3-4 RETTSOVERGANG TIL NÆRSTÅENDE fjernes følgende setning "...eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier ..." I tillegg endres "ektefelle" til "ektefelle/samboer" i samme avsnitt.

Punkt 12-2 FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE er en overflødig presisering og foreslås fjernet.

Forslag til vedtak:
Innstillingen til styret ble vedtatt for alle punkter, foruten punket "5.2 Bruksrett til brede eller handikappvennlige garasjeplasser" som ble trukket av styret. Se vedlegg for detaljer.

✓ **Vedtatt. Se Notat i vedlegg for detaljer.**

7. Husordensregler - forslag til endringer

Styret har gjennomgått husordensreglene og kommer med noen endringer vi mener er nødvendige og noen justeringer som ajourfører reglene til dagens praksis.

Styrets innstilling
Vedlagt til saken er forslaget til nye husordensregler som styret fremmer. Her markeres ny tekst som farget tekst og fjernet tekst som overstrøket farget tekst.

Forslag til vedtak:
Forslagene til endring vedtas.

✓ **Vedtatt. Første del av §3 trekkes av styret grunnet sak 6 - vedtektsendringer, hvor denne bestemmelsen ble trukket.**

8. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 356 000. Beløpet er rundet opp til nærmeste tusen av 3* grunnbeløpet i folketrygden per 1.januar 2024.

Forslag til vedtak:
Styrets godtgjørelse settes til kr 356 000

✓ **Vedtatt.**

9. Valg av tillitsvalgte

Styreleder (2 år)
Følgende ble valgt:
Runar Gunnerud

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:

Runar Gunnerud

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sissel Bugge
Jon Olav Eikenes

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Sissel Bugge
Jon Olav Eikenes

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Astri Bjercke
Lotte Katborg Grønning
Magnus Richard Mckeown
Annicken Nøstberg Aasheim

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Astri Bjercke
Lotte Katborg Grønning
Magnus Richard Mckeown
Annicken Nøstberg Aasheim

Valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:
Cecilie Thomassen
Mette Wangen

Valgt ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Cecilie Thomassen
Mette Wangen

10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Runar Gunnerud

Følgende stilte til valg:
Runar Gunnerud

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jon Olav Eikenes

Følgende stilte til valg:
Jon Olav Eikenes

HUSORDEN

H U S O R D E N S R E G L E R F O R

S T O L M A K E R G A T A B O R E T T S L A G

§ 1.

Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesareal - og er til for å fremme miljø og trivsel i boligsameiet.

Styret kan til enhver tid gjøre tilføyelser til husordensreglene, når dette anses nødvendig. Det skal gis i form av sirkulærer, og eventuelt oppslag. Det skal deretter forelegges til godkjenning på borettslagets første ordinære generalforsamling.

Andelseier blir erstatningspliktig for enhver skade som oppstår som følge av overtredelse av husordensreglene, eller annen mangel på aktsomhet. De er også ansvarlige for at reglene blir overholdt av hans/hennes husstand, framleietaker, eller andre de har gitt adgang til leiligheten, eller eiendom og fellesarealer forøvrig.

Husordensreglene er en del av leiekontrakten, slik at brudd på husordensreglene er å anse som misligholdelse av kontrakten.

§ 2. ALMINNELIGE ORDENSREGLER

Sykler, barnevogner og annet må ikke stilles opp i oppgangen, på svaleganger etc. på en slik måte at rømningsveier stenges.

Heisene er ikke tillatt brukt til lek. Se § 1, 3. avsnitt.

Dører til innganger, boder, søppelrom og garasjer, skal holdes låst. Dørtelefonene er til for i fellesskap å holde uønsket ferdsel vekk fra oppganger, ganger, postkasser og henvendelser på leilighetenes inngangsdører. Den som gir noen adgang til bygget er samtidig ansvarlig overfor BORETTSLAGET at det ikke er i strid med HUSORDENSREGLENE.

Skulle likevel noen urettmessig ha kommet inn, og henvender seg på dørene, skal den eller de utvises.

Vinduer skal ikke brukes til lufting av sengeklær, risting av tøy, tepper eller matter. Risting over rekkverk er heller ikke tillatt. Lufting av tøy eller sengeklær på balkongen eller forhagen, er kun tillatt under rekkverks høyde slik at det ikke er synlig fra gatenivå. Fellesarealets vinduer kan benyttes til lufting - dog kun i "luftestilling", slik at barn ikke kan falle ut.

Alle utgangsdører (dør inn til egen leilighet), med unntak i oppgang E, skal være utstyrt med automatisk dørpumpe i hht brannforskrifter. Denne må ikke fjernes eller utkobles.

Blomsterkasser på balkongene må henge slik at de ikke kan falle ned og skade noen. Se § 1,3. avsnitt. Gassgrill og elektrisk grill er tillatt brukt på balkongene, men trekullgrill er forbudt.
Utlufting av matos i oppgangene er forbudt.
Balkongen må ikke benyttes til toalett for husdyr.

Uro i leiligheter og boområder skal unngås fra 22:00 – 06:00.
Banking, boring, saging ect. må bare skje på hverdager i tidsrommet 08:00 – 20:00. Lørdager fra 08:00 – 18:00. Skal ikke skje på søndager og helligdager.

Skal det utøves aktiviteter som banking, boring og saging over et lengre tidsrom (flere dager), skal naboer varsles om dette.

Klager på overtredelse av husordensreglene skal rettes skriftlig til styret.

Muntlig klage vil normalt ikke bli behandlet. Styrets postkasse i oppgang E kan benyttes til innlevering av klager.
Klagerens navn og underskrift må alltid påføres klagen.

All form for ballspill i gårdsrommet er ikke tillatt.

§ 3. BILPLASSER OG GARASJEANLEGG

Utenom garasjeplassene i kjelleren, har borettslaget ingen parkerings/oppstillingsplasser for kjøretøy og biler.

Ingen kjøretøy skal parkeres/oppstilles i gården eller på annet fellesareal. Foran nedkjørselen til garasjeanlegget tillates ingen parkering.

Kjøretøy eller biler, som er oppstilt/parkert ureglementert, både på fellesarealet ute, eller på andre garasjeplasser i kjelleren, uten å ha innhentet garasjeeierens samtykke, vil bli borttauet uten varsel.

Utlevering av borttauet kjøretøy, vil kun skje mot betaling av gebyret ved avhenting hos borttauingsfirmaet. Det er skiltet med advarsel.

Det plikter enhver bruker av garasjeanlegget å melde uregelmessigheter til vaktmester/styret eller det vekterselskapet borettslaget har avtale med.

Garasjeanlegget kameraovervåkes av egnet firma.

§ 4. DYREHOLD.

Dyreholdsregler.

Dyrehold er tillatt i Stolmakergata Borettslag under forutsetning av at søknad er godkjent av styret og at regler for dyrehold overholdes.

Alt dyrehold skal godkjennes av borettslagets styre.

Alle kjæledyr skal være registrert.

Dyr skal holdes i bånd/bur når de befinner seg innenfor borettslagets fellesområder. Dette gjelder også dyr på besøk.

Hunde/katteeiere har ansvar for å fjerne ekskrementer (lort) umiddelbart.

Det er eiers ansvar at dyreholdet ikke er til unødig sjenanse for naboer.

Eier av kjæledyr har til enhver tid ansvar for at dyreholdet er forsvarlig i forhold til dyrets behov.

Har noen anskaffet seg kjæledyr som man ikke ønsker/kan beholde, er det eiers ansvar å avhende dyret på forsvarlig måte, d.v.s. omplassering, salg eller avlivning.

Alvorlig mislighold av disse regler kan føre til at dyret kreves fjernet.

Andelseier og leietakere er ansvarlig for skader og ulemper forårsaket av egne dyr og dyr som er på besøk.

Borettslagets "dyreholdsgruppe" skal til enhver tid ha ajourført register over kjæledyr i borettslaget, og ha ansvar for å påse at regler for dyrehold overholdes.

Det er ikke lov å sette (kaste) ut mat til (vill)katter og fugler på borettslagets område, unntak for julenek.

§ 5. SØPPEL

Beboerne skal følge instrukser som måtte bli satt opp i søppelrommene av styret, vaktmester eller av Oslo Renholdsverk.

Borettslaget bestiller regelmessig container for kasting av større gjenstander. Container blir kunngjort ved oppslag.

§ 6. RENHOLD

Renhold av Borettslaget utføres av renholdsfirma.

§ 7. BAD, WC, VANNRØR OG LUFTING

Varme

Alle rom, også fellesrom, må holdes såpass oppvarmet at ikke vannet i rørene fryser.

Bad

Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettene, sanitetsbind, bleier, kondomer, tekstiler etc. Det må kun brukes klosettpapir.

Ventilasjon

Leilighetene er utstyrt med mekanisk avtrekksventilasjon. Brukt luft som suges ut, må erstattes med frisk luft. Hold derfor friskluftsventilene i vinduer og vegger tilstrekkelig åpne.

I oppgang 9 H og 9 J kan beboerne selv styre viftehastigheten. Viften skal normalt gå på minimumshastighet og reguleres opp etter behov. 0-hastighet skal bare brukes når det fyres i ildsted.

Skader som følge av mangelfull ventilasjon er andelseiers eget ansvar.

Varmtvann

Leilighetene har sentralt varmtvannsanlegg. Forbruket av varmtvann er en betydelig kostnad som alle må dele på. Det er derfor opp til enhver å spare på vannet for å holde kostnadene nede. Tenk på naboene på toppen - de vil også ha varmtvann !

Kraner

Dryppende kraner er et mulig problem - pass på å lukke skikkelig og å bytte ødelagte pakninger.

§ 8. VASKERIET

Beboerne kan benytte gårdens vaskeri hverdager mellom kl. 08.00 - 22.00, hellig- og høytidsdager kl. 10.00 - 22.00.

Vasketid reserveres med egen lås på tavle. Låsen følger leiligheten.

Maskinleie betales med polletter som kjøpes i styrerommet torsdager fra kl. 19.00 - 19.30.

NB! Strømmen til maskinene brytes automatisk kl. 22.00 og det er ikke mulig å åpne før neste dag. Dersom vasketiden på automaten er utløpt må det legges på ny pollett for å åpne maskinen (gjelder ikke tørketrommel). Vasketiden er max. 90 min., tørketiden er max. 45 min. for en pollett.

Beboerne plikter å lese bruksanvisningen nøye og å behandle utstyret forsiktig.

Barn har adgang til vaskeriet kun i følge med voksne.
Egne retningslinjer for renhold er slått opp i vaskeriet.

* * * * * *

Sist endret på generalforsamlingene 10.05.2010.

VEDTEKTER

Vedtekter

for Stolmakergata borettslag org nr 931 483 285

vedtatt på ordinær generalforsamling den 1. juni 2006.
Endret på ordinær generalforsamling den 2. mai 2011.
Endret på ordinær generalforsamling den 26. mai 2014
Endret på ordinær generalforsamling den 3.mai 2021
Endret på ordinær generalforsamling den 21.april 2022
Endret på ordinær generalforsamling den 13.05.2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stolmakergata borettslag 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.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 10 % av andelene.

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

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

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

BESKYTTET

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

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

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og

BESKYTTET

andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle/samboer, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

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

- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,

BESKYTTET

- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

5. Garasjeanlegg

Bruksrett til garasjeplasser i borettslagets garasjeanlegg kan kun overdras til Stolmakergata Borettslag.

BESKYTTET

5-1 Bruksrett innbærer ansvar
Innehaver av bruksretten til parkeringsplass i garasjeanlegget er ansvarlig for bruken av plassen, og for at garasjereglementet overholdes. Innehaver er ansvarlig for eventuelle skader på anlegget som skyldes bruken av plassen, f.eks. oljesøl.

5-2 Overdragelse av bruksrett til garasjeplasser
Bruksrett til garasjeplasser i borettslagets garasjeanlegg kan kun overdras til andelseiere i Stolmakergata Borettslag, andre borettslag eller sameier som Stolmakergata Borettslag har avtale med, eller til Stolmakergata Borettslag. Overdragelser til andre er ulovlige, og ikke gyldige overfor Stolmakergata Borettslag. Bruksretten for andelseiere følger andelseiers leilighet ved salg, med mindre annet er skriftlig avtalt med styret i Stolmakergata Borettslag. Ved omsetning av bruksretter til garasjeplasser som innehas av juridiske personer, har Stolmakergata Borettslag forkjøpsrett.

6. Vedlikehold

6-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

6-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

6-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

BESKYTTET

(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).

7-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

7-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

BESKYTTET

8. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

8-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

8-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.
(2) Borettslaget kan kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

8-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

9. Styret og dets vedtak

9-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(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.

9-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

BESKYTTET

9-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

9-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

10. Generalforsamlingen

10-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

10-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

10-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

BESKYTTET

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

10-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

10-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

10-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

10-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

10-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) 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.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

BESKYTTET

11. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

11-1 Inhabilitet

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

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

11-2 Taushetsplikt

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

11-3 Mindretallsvern

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

12. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

12-1 Vedtektsendringer

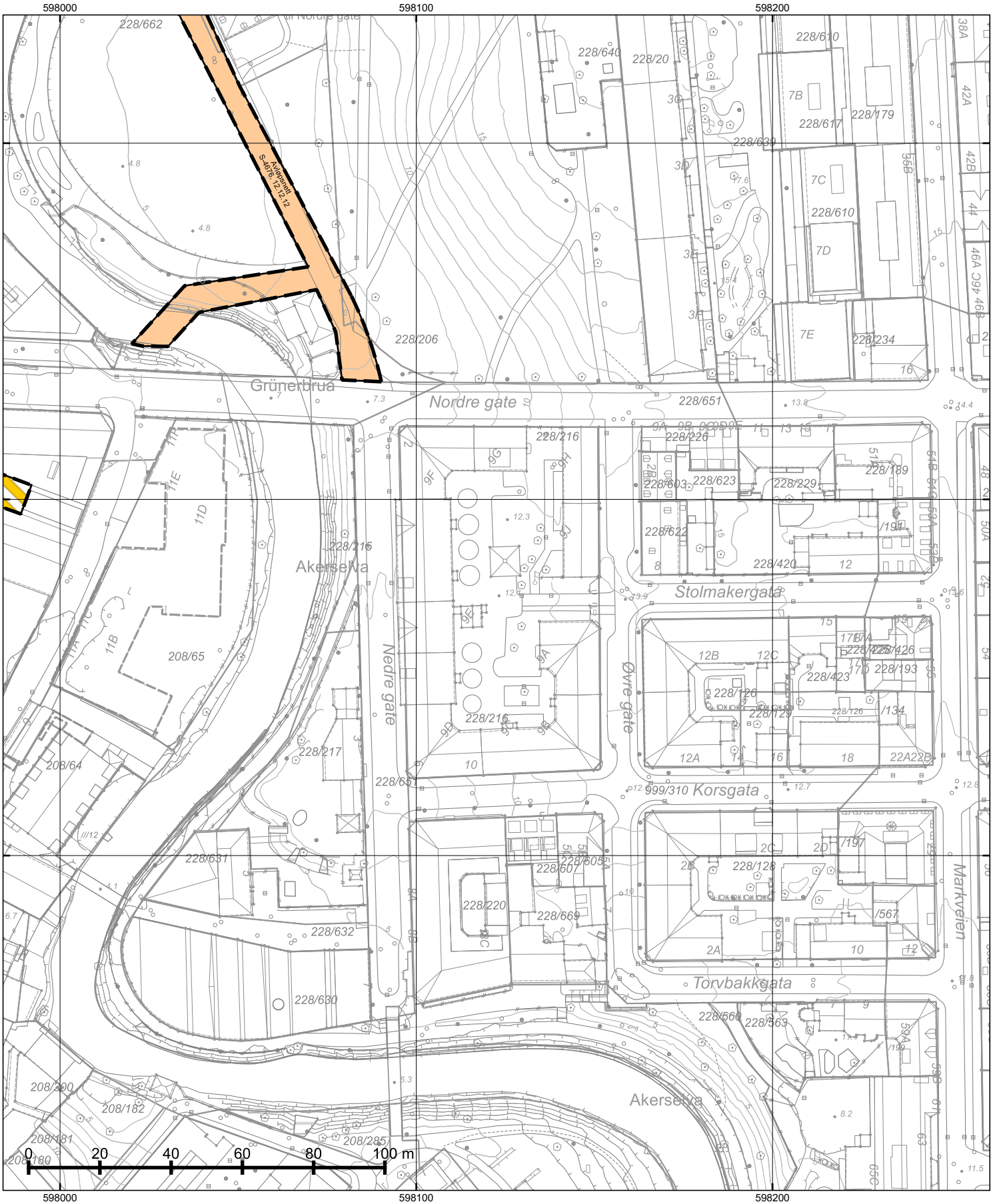
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

BESKYTTET

REGULERINGSKART



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

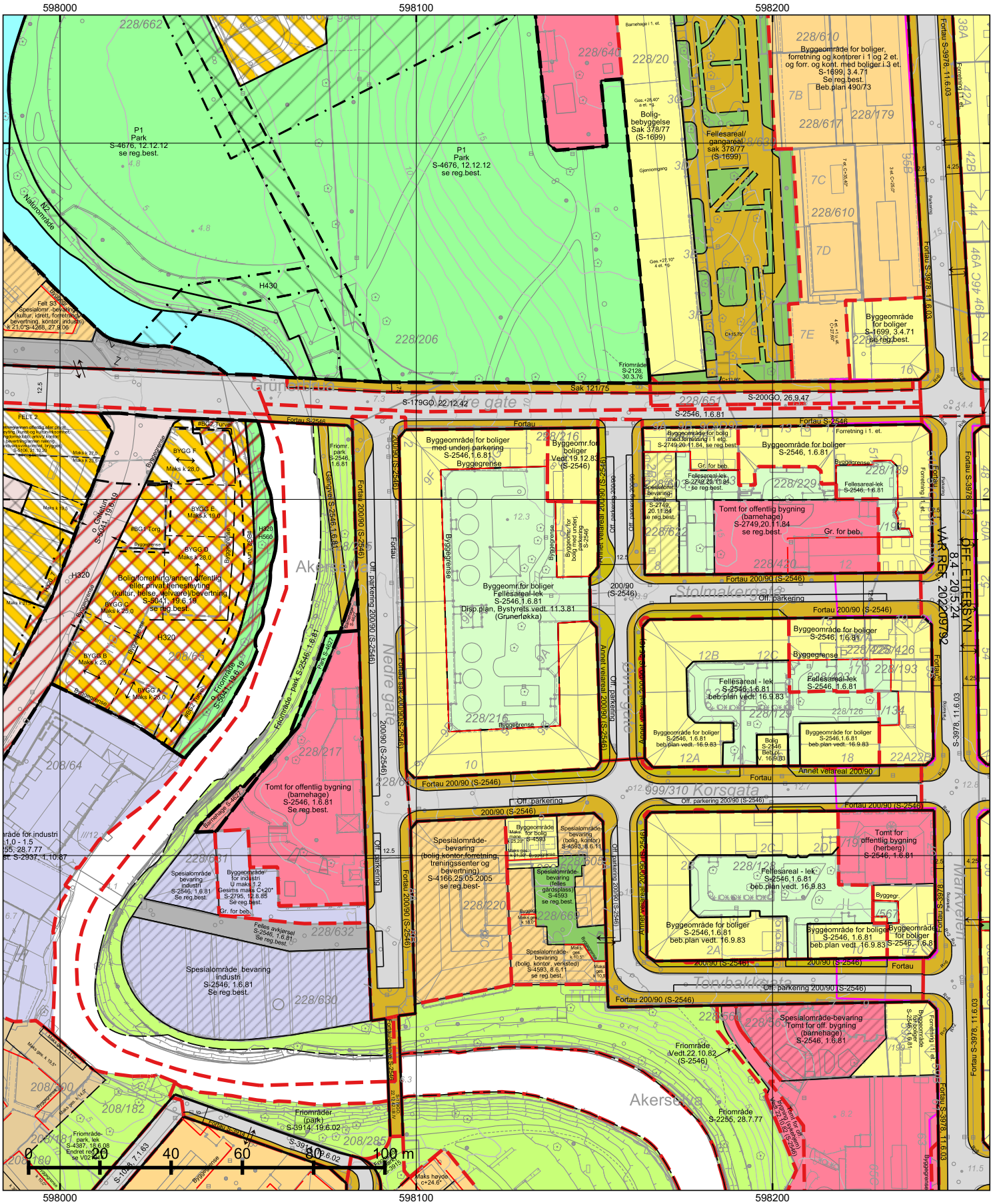
Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 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: 140595/ 86508941
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005871
Adresse: KORSGATA 10
Kommentar:
Gnr/Bnr: 228/216

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: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå). 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.

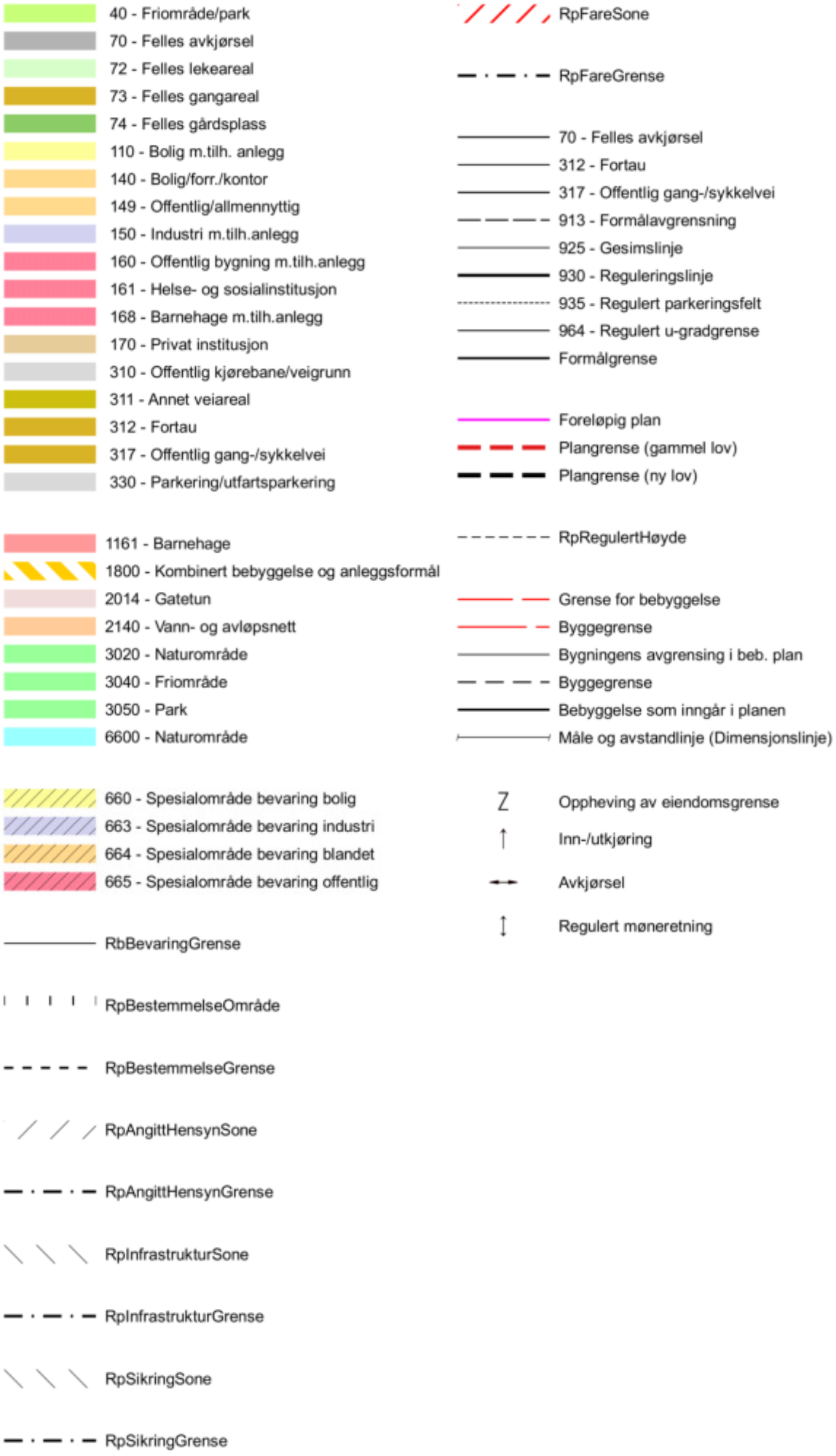
PlottID/Best.nr: 140595/ 86508941
Adresse: KORSGATA 10
Gnr/Bnr: 228/216

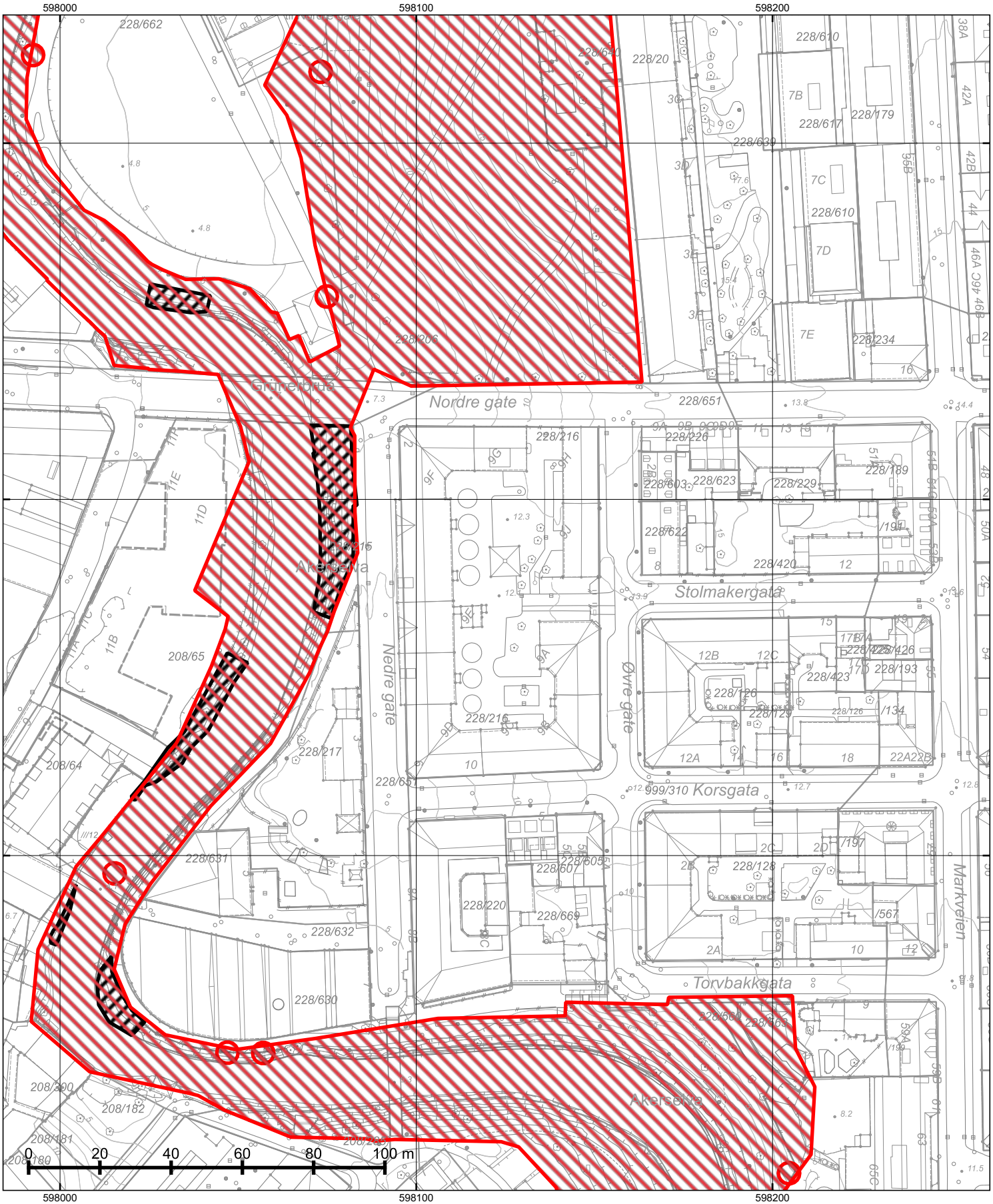
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005871
Kommentar:

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

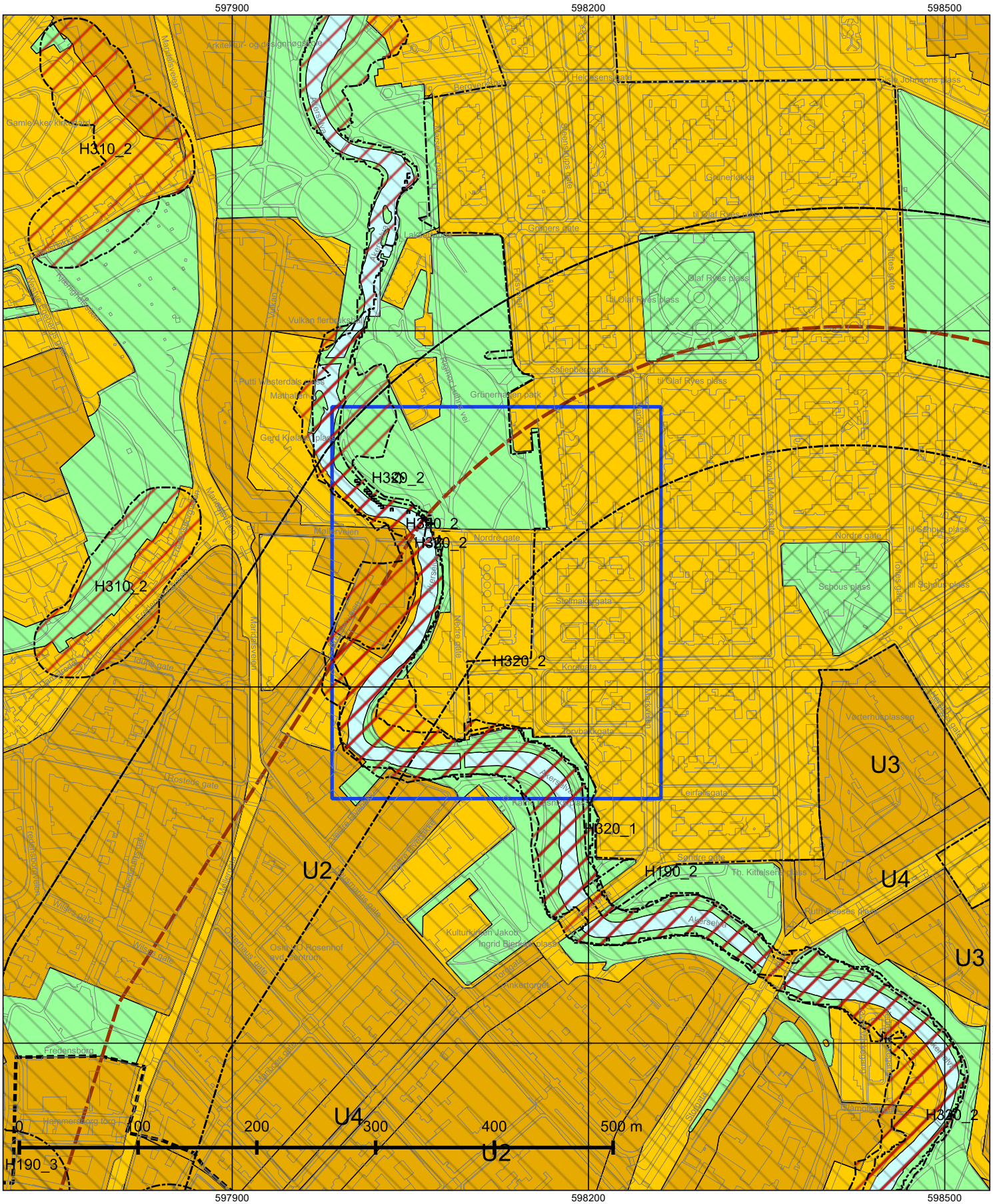
Dato: 02.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 140595/ 86508941
Adresse: KORSGATA 10
Gnr/Bnr: 228/216
Deres ref.: 42491/ WM120_3000164_3005871
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: 02.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 140595/86508941
Deres ref.: 42491/

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



REG. BESTEMMELSER GATE

Oslo

20090

Søndre Grunerløkka - Gatebruksplan Forslag til endret reguleringsplan for gatene Søndre Grunerløkka , samt del av Markveien.

Vedtaksdato: 26.06.1990
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 198750237
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2546, S-179GO, S-2255, S-2551

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

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

SØNDRE GRÜNERLØKKA - GATEBRUKSPLAN

Endret reguleringsplan for gatene på Søndre Grünerløkka, samt del av Markveien.

REGULERINGSBESTEMMELSER

§ 1. Det regulerte området er vist på planen med reguleringsgrense.

§ 2. Området reguleres til følgende formål:
Offentlig trafikkområde: kjørevei, parkering, annet veiareal, fortau, sykkelvei.

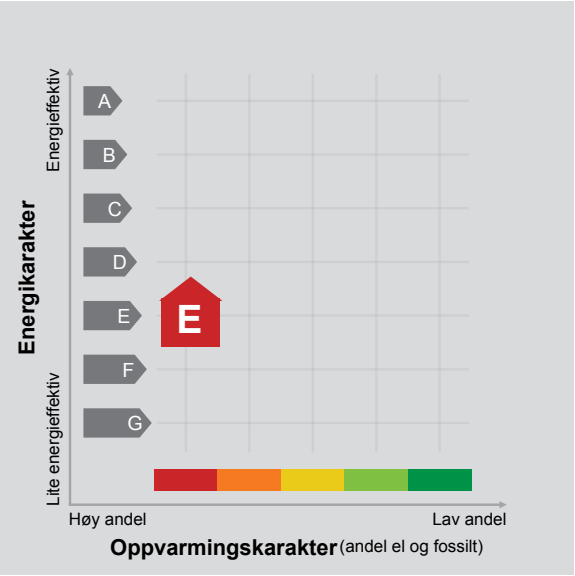
§ 3. Gatene på Søndre Grünerløkka skal være åpne for biltrafikk. Forutsetningen for planen er nytt kjøremønster som vist med piler på kart merker T-89006 og datert Oslo byplankontor 01.08.89.

§ 4. Parkering i Markveien skal ligge mellom gang / sykkelvei og kjørevei.

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stolmakergata 9D
Postnummer	0551
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	228
Bruksnummer	216
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80944454
Bruksenhetsnummer	H0303
Merkenummer	Energiattest-2025-101251
Dato	02.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1984
Bygningsmateriale:	
BRA:	79
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stolmakergata 9D	80944454	H0303	0	0	64

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1984

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	25 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	79 m²
Totalt BRA	79 m²
Oppvarmet luftvolum	188 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,4 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	64,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	81 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,85
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	12.3.2016

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

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	kWh/år
Ventilasjonsvarme	kWh/år
Varmtvann	kWh/år
Vifter	kWh/år
Pumper	kWh/år
Belysning	kWh/år
Teknisk utstyr	kWh/år
Romkjøling	kWh/år
Ventilasjonskjøling	kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	13 569 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	172,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	10 488 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	172,85 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	13 569 kWh/år

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

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

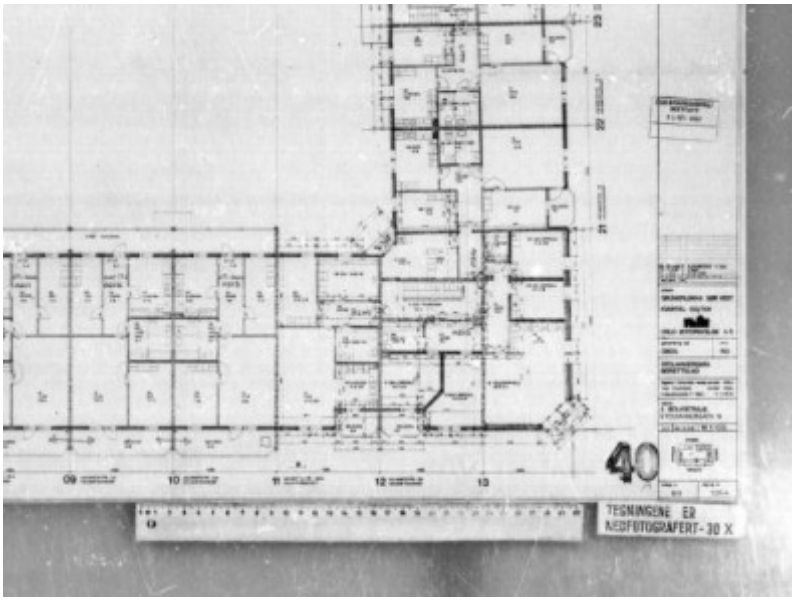
Beregnet levert energi ved normalklima

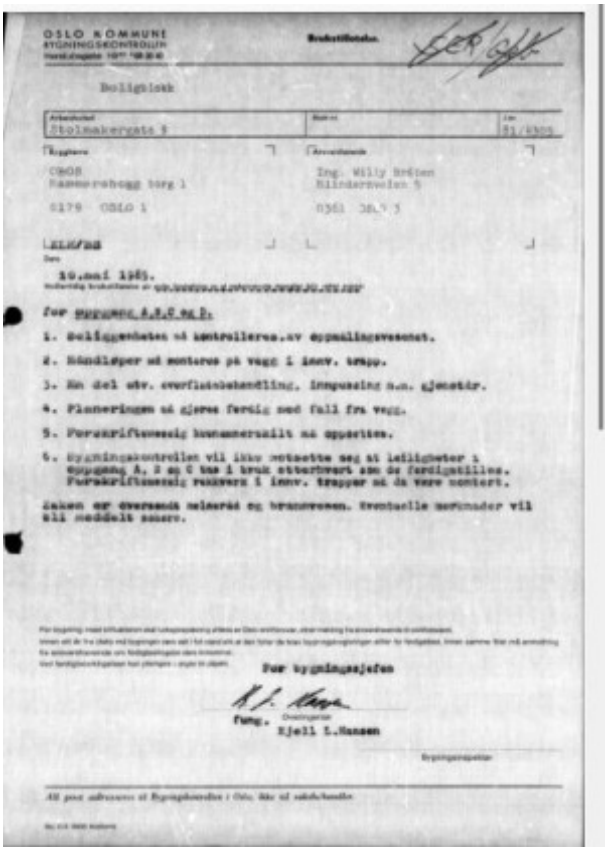
Elektrisitet	13 569 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	13 569 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %

STOLMAKER GATA 9
D BRUKSTILLATELSE

Stolmaker gata 9 D – tegning og brukstillatelse.





OSLO KOMMUNE
BYGNINGSDIREKTØREN

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Saks nr.	Dato
Stolmakergate 9		81/0305

Byggherre	Arkitektfirma
OBOS Hammerbergg torg 1	Ing. Willy Bråden Blindernveien 5
0179 OSLO 1	0361 [illegible]

Dato
10.mai 1985.

For [illegible]:

1. Boligene[illegible] må kontrolleres av oppmålingsvesenet.
2. Håndlister må monteres på vegg i innv. trapp.
3. En del utv. overflatebehandling, inngjeving m.m. gjenstår.
4. Planeringen må gjøres ferdig med fall fra vegg.
5. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
6. Bygningskontrollen vil ikke anbefale og gi leiligheter i oppgang A, B og C tas i bruk etterhvert som de ferdigstilles. Forskriftsmessig rekkverk i innv. trapper må da være montert.

Saken er oversendt selskap og brannvesen. Eventuelle merknader vil bli meddelt senere.

For bygningssjefen

[illegible]
fung. Overingeniør
Kjell L.Hansen

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningsdirektøren i Oslo, ikke til saksbehandler

LØSØRE OG TILBEHØR

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.

BUD OG BUDGIVNING



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:
Stolmakergata 9D
Andelsnr. 64 Orgnr. 931483285 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
302-25-0087

Meglerforetak: Frontline Grünerløkka AS

Saksbehandler: Tore Hessen

Telefon / Mobil: 22 19 92 00 / 92 62 59 83

E-post: tore.hessen@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