


Tilstandsrapport



Haugane
Takst
AS

 Boligbygg med flere boenheter

 Stolmakergata 9 B, 0551 OSLO

 OSLO kommune

gnr. 228, bnr. 216

Andelsnummer 59

Sum areal alle bygg: BRA: 65 m² BRA-i: 57 m²



Befaringsdato: 05.05.2026

Rapportdato: 09.05.2026

Oppdragsnr.: 22387-1284

Referansenummer: MN2579

Foretak: HAUGANE TAKST AS

Takstingeniør: Jonas Haugane



Haugane
Takst
AS

NØYTRAL AS

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Haugane Takst AS

Haugane Takst har som mål å sikre alle kunder en trygg bolighandel. Min omfattende erfaring fra byggebransjen danner grunnlaget for å bistå selgere og kjøpere i boligsalgs- og kjøpsprosessen.



Rapportansvarlig

Jonas Haugane

Jonas Haugane
Uavhengig Takstingeniør
post@hauganetakst.no
970 23 636



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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

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

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, annek, 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 bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarframstilling 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 iVerdi (<https://iverdi.no/>).

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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygnings sakkyndige 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.



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.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Byggemåte:

- Etasjeskiller i betong
- Bærende konstruksjoner i betong
- Fasade er forblendet med teglstein
- Valmet yttertak

Leiligheten fremstår generelt som normalt vedlikeholdt med modernisert bad og kjøkken fra ca. 2016, men det er registrert enkelte avvik og forhold som må påregnes ved en bolig av denne alderen. Bygget er oppført i 1985 med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong, samt fasader forblendet med teglstein.

Det er registrert TG3 på etasjeskilleren i stue/kjøkken grunnet målte skjevheter på over 30 mm gjennom rommet. Forholdet vurderes som typisk for eldre bygg, men interessenter bør selv vurdere behovet for eventuelle tiltak.

Vinduer og balkongdør er fra byggeåret og har oppnådd høy alder i forhold til forventet brukstid. Det må påregnes økt vedlikeholdsbehov, redusert isolasjonsevne og risiko for slitasje over tid.

Innvendig er det registrert normal bruksslitasje. Det er blant annet påvist et laminatbord ved kjøkkenøyen som ikke er korrekt montert, noe som kan medføre økt risiko for slitasje og fuktpåvirkning dersom forholdet ikke utbedres.

Badet er opplyst oppført/oppgradert i 2016, men det foreligger ikke dokumentasjon på arbeidene. Våtrommet er vurdert til TG2 hovedsakelig på bakgrunn av alder og manglende dokumentasjon. Det er registrert enkelte fliser med bomlyd, manglende løsning for synliggjøring av lekkasje fra innebygget systerne, samt manglende tilluftsventilering. Hulltaking og fuktkontroll viste ingen unormale forhold på befaringsdagen.

Kjøkkenet har innredning fra HTH med glatte fronter og kompositt benkeplate. Det er etablert lekkasjesikring med Waterguard under vask. Kjøkkenet har kullfilterventilator uten mekanisk avtrekk til det fri, noe som er vanlig i eldre leilighetsbygg og vurdert til TG2.

Tekniske installasjoner består hovedsakelig av rør-i-rør-system fra 2016 og skjulte avløpsrør i plast. Ventilasjonen er naturlig med mekanisk avtrekk fra våtrom. Det elektriske anlegget er kun visuelt kontrollert innenfor forskriftens rammer, og det anbefales generelt en utvidet elk kontroll utført av autorisert elektriker.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

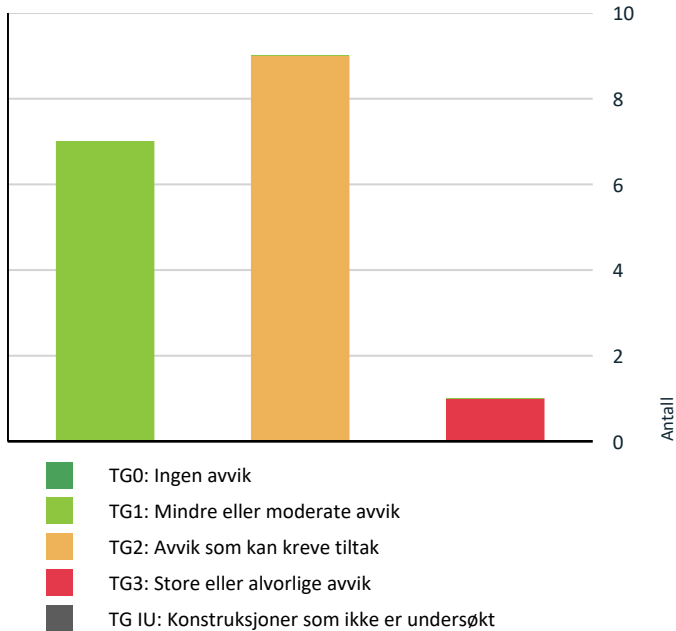
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

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

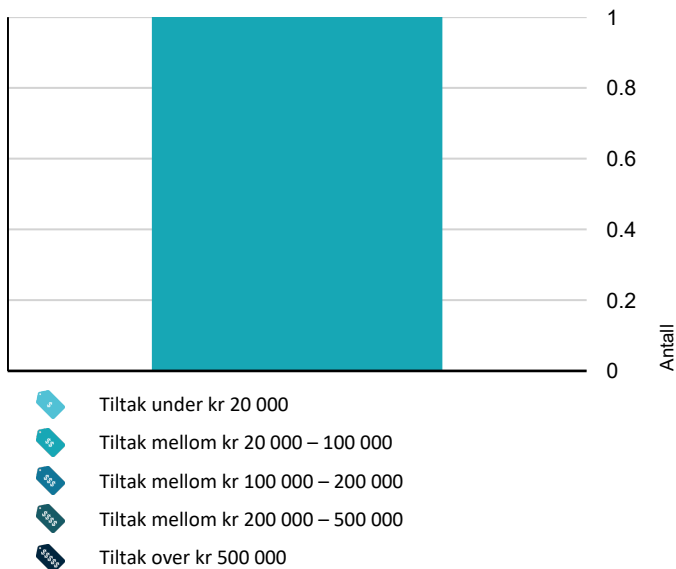
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK



Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn

[Gå til side](#)

Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i etasjeskilleren i stuen/kjøkken på over 30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og må påregnes på bygg av eldre dato.

Interessenter oppfordres selv til å vurdere om forholdet bør utbedres.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Utvendig > Vinduer

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befaring.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.



Utvendig > Dører

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.



Innvendig > Overflater

[Gå til side](#)

Det er avvik:

Sammendrag av boligens tilstand

Laminatbordet ved kjøkkenøyen er ikke korrekt montert, og skjøten er dermed eksponert for støv og fuktighet. Det anbefales å utbedre dette for å redusere risikoen for fremtidige skader på gulvet.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater vegger og himling

[Gå til side](#)

Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



Kjøkken > 3. etasje > Kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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



Våtrom > 3. etasje > Bad > Overflater Gulv

[Gå til side](#)

Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under). Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt

[Gå til side](#)

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vannstettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.



Våtrom > 3. etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning

[Gå til side](#)

Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

1985

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Beskrivelse

Type: Vinduer med isolerglass.

Alder: Produsert i 1984

Et utvalg av vinduene er kontrollert ved visuell befaringsbasert på stikkprøver. Det gjøres oppmerksom på at punkterte eller gassfylte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon alene.

Det må påregnes behov for periodisk justering og vedlikehold av vinduer som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Vinduene har oppnådd en høy alder i forhold til forventet brukstid. Eldre vinduer har normalt redusert isolasjonsevne og er mer utsatt for slitasje, trekk og behov for vedlikehold.

Det kan ikke utelukkes at isolerglass kan få punktering over tid, noe som kan føre til kondens eller dugg mellom glasslagene. Slike forhold kan være vanskelig å avdekke ved en visuell befarings.

På grunn av alder og forventet behov for vedlikehold eller utskifting på sikt er forholdet vurdert til TG2.

TG 2 Dører

Beskrivelse

Type: Brann- og lydklassifisert entrédør. Balkongdør med isolerglass.

Alder: Entrédøren er produsert i 2019. Balkongdøren er produsert i 1984

Det gjøres oppmerksom på at punkterte isolerglass kan være vanskelig, og i enkelte tilfeller umulig, å avdekke ved visuell inspeksjon.

Det må påregnes behov for periodisk justering av dører som følge av klimatiske påvirkninger, slitasje og normale konstruktive bevegelser i bygningen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Balkongdørene er av eldre dato og har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder øker risikoen for slitasje på tetningslister, hengsler, låsemekanismer og overflater, samt nedsatt isolasjonsevne og tetthet.

Eldre dører kan også få behov for justeringer eller utskifting av enkelte komponenter over tid. På bakgrunn av alder og forventet vedlikeholds- eller utskiftingsbehov er forholdet vurdert til TG2.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Type: Balkong.

Adkomst fra: Stue

Konstruksjon: Betongdekke. Rekkverk av glass.

Størrelse: ca. 4,5 m²

Undersøkt fra: Konstruksjonen er visuelt vurdert fra oversiden/gulv.

Forhold som ikke er synlige fra denne posisjonen er ikke undersøkt, og det er ikke gjort inngrep eller åpning av konstruksjonen.

Tilstandsrapport

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Enkelte fasadeplater på balkongen fremstår som værslitte og oppsprukne. Vedlikeholdsansvaret for dette ligger vanligvis hos styret, og det anbefales å informere dem om forholdet slik at de kan vurdere behovet for utbedring.

INNVENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Gulv: Laminat og flis

Vegger: Slette, malte overflater

Himling: Slette, malte overflater

Normal slitasje i forhold til alder og mindre vesentlige forhold er i utgangspunktet ikke tillagt betydning i tilstandsvurderingen, da vurdering av overflater i stor grad er skjønnsmessig. Interessenter oppfordres derfor til selv å undersøke overflater ved visning og gjøre egne vurderinger.

Det er registrert bruksslitasje på overflater, herunder bruksmerker, noe som normalt må påregnes i brukte boliger. Vurdering av overflaters estetiske tilstand er i hovedsak subjektiv, og interessenter oppfordres derfor til å foreta egne vurderinger.

Det kan foreligge forhold som ikke er særskilt omtalt i rapporten, men som etter kjøpers egen vurdering kan medføre behov for utbedring.

Overflater i våtrom er omtalt i eget avsnitt i rapporten.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Laminatbordet ved kjøkkenøyen er ikke korrekt montert, og skjøten er dermed eksponert for støv og fuktighet. Det anbefales å utbedre dette for å redusere risikoen for fremtidige skader på gulvet.



TG 3 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Type etasjeskiller: Etasjeskiller i trebjelkelag.

Synlighet: Skjult bak overflater, og ikke mulig å visuelt inspisere.

Det er utført en enkel horisontalmåling på to måter:

1. Lokalt avvik: Måling av fem punkter innenfor et område på 2 meter på tilfeldig valgt sted.
2. Totalt avvik: Måling ved ett punkt langs hver vegg samt ett punkt omtrent midt på gulvet.

Målingene ble gjennomført med linjelaser som stikkprøver på tilgjengelige flater, uten å flytte møbler. Den avdekker ikke nødvendigvis alle skjevheter, og nye målinger kan gi andre resultater som kan påvirke vurderingen. For høyere nøyaktighet, eksempelvis ved legging av nye overflater, anbefales mer presise målinger.

Etasjeskilleren kontrolleres ved visuell observasjon av synlige overflater, samt enkel horisontal måling for å registrere eventuelle høydeforskjeller. Det gjøres en enkel belastningstest for å avdekke merkbar svikt eller vibrasjoner. Det foretas ingen åpning av konstruksjonen, og skjulte deler som bjelkelag, isolasjon eller undergulv blir ikke inspisert. Det kan være skjulte feil og mangler i konstruksjonen som ikke kan avdekkes under en slik befaring. Målinger

Tilstandsrapport

eller beregninger av styrke og stivhet utføres ikke.

Vurdering av avvik:

- Målt høydeforskjell på over 30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 3 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Det er målt skjevheter i etasjeskilleren i stuen/kjøkken på over 30 mm. Slike avvik oppstår ofte som følge av naturlige bevegelser, setninger eller svikt i materialer over tid, og må påregnes på bygg av eldre dato.

Interessenter oppfordres selv til å vurdere om forholdet bør utbedres.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Det er sjeldent økonomisk lønnsomt å rette opp høydeforskjellene som et enkeltstående tiltak, i denne type bolig. Hvis du skal renovere boligen på et senere tidspunkt, kan du vurdere utbedring.

Hvis du skal rette opp skjevhetene med avrettingsmasse eller lignende, må du først beregne dimensjoneringen av etasjeskilleren. Konstadsestimater nedenfor gjelder bare for retting av gulvet, og tar ikke hensyn til:

- Dimensjonering og forsterkning av ny vekt på eksisterende etasjeskiller
- Bytte av overflater
- Endringer knyttet til løfting av dører og åpning etc.

Skal du gjøre én eller flere av disse tiltakene, kommer det ytterligere kostnader.

Det bemerkes at det er store forskjeller i pris hos de forskjellige aktørene i markedet. Prisen er derfor satt etter beste evne, og det må påregnes avvik i enten positiv eller negativ favør

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000

! TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Type:Glatte innvendige dører.

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

! TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Oppvarming og romhøyde:

Oppvarming:

Varmekabler på badet

Panelovner

Romhøyde:

Det er målt 2,40 meter i stuen

VÅTROM

3. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på arbeidene.

Generell opplysning – vedlikehold og bruk av våtrom

Våtrom er konstruksjoner med høy fuktbelastning og er særlig utsatt for slitasje og skader dersom vedlikehold ikke utføres jevnlig. Kontroll og vedlikehold av fuger, sluk, rørgjennomføringer og ventilasjon er viktig for å redusere risiko for fuktskader.

Endret eller økt bruk, som for eksempel hyppigere dusjing, flere beboere eller overgang fra dusjkabinett til åpen dusjløsning, kan medføre økt belastning

Tilstandsrapport

og redusert levetid på overflater og underliggende konstruksjoner.

Våtrom har en begrenset teknisk levetid, og riktig bruk samt løpende vedlikehold er avgjørende for å opprettholde funksjon og forebygge følgeskader.

3. ETASJE > BAD

TG2 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger: Fliser.

Himling: Slette, malte overflater

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

3. ETASJE > BAD

TG2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulv: Fliser på betong.

Det ble utført en enkel horisontalmåling med linjelaser for å undersøke to forhold:

1. Fall mot sluk - Fall er målt punktvis som en stikkprøve, så ikke alle ujevnheter der vann kan samle seg, er nødvendigvis fanget opp.
2. Høydeforskjell mellom overkant gulv ved dør og topp slukrist - Det er vurdert om høydeforskjellen mot en eventuell membran kan være tilfredsstillende. Membranens plassering eller nøyaktige høyde kan imidlertid ikke bekreftes uten inngrep i konstruksjonen.

Banketest:

Det er utført en enkel "banketest" på et utvalg fliser for å undersøke om disse kan ha bom/hulrom under. Testen er tilfeldig og dekker ikke alle områder hvor bom kan oppstå.

For øvrig er synlige deler av overflatene visuelt undersøkt.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er avvik:

TG2 er satt da flisarbeidene har passert halvparten av forventet brukstid. Med økende alder og bruk øker risikoen for slitasje, svekket tetthet i fuger og membran, samt behov for vedlikehold eller utbedring. Dette er en normal vurdering basert på byggets alder og gjeldende levetidsbetraktninger, og indikerer ikke nødvendigvis at det foreligger konkrete skader.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hullyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

3. ETASJE > BAD

TG2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Sluktype: Designsluk

Membran: Synlig membran klemt i klemringen.

Alder: Ifølge eier fra 2016

Tilgjengelighet (sluk): Sluket er tilgjengelig for inspeksjon og rengjøring.

Tilstandsrapport

Membran er et fuktsperrende sjikt som skal hindre vann i å trenge underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse og full tilstand kan ikke vurderes ved visuell inspeksjon i rommet.

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

- Det er viktig å merke seg at levetiden til en membran varierer basert på kvalitet, installasjon og bruk. Eldre membraner kan bli sprø og sprekke opp, noe som fører til at de mister sin vanntettende funksjon. Dette kan resultere i vannlekkasjer gjennom vegger og gulv og fuktskader.

TG2 gis på bakgrunn av manglende dokumentasjon og alder på membran. Uten dokumentasjon kan ikke arbeidene verifiseres og det foreligger derfor en usikkerhet rundt oppbyggingen.



3. ETASJE > BAD

TG2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Badet er utstyrt med:

Dusjhjørne med togreps blandebatteri

Slett innredning med heldekkende servant og etgreps blandebatteri med avløpsrør i plast

Vegghengt toalett

Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

Uten lekkasjesikring av sisternen kan det ved en lekkasje pågå over lengre perioder før den oppdages. Det kan føre til fuktskader i omkringliggende byggematerialer

3. ETASJE > BAD

TG2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Mekanisk

Tilluft: Ingen

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra våtrommet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

3. ETASJE > BAD

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er foretatt ved/i Soverom. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0.

Tilstandsrapport



KJØKKEN

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Beskrivelse

Innredning: Kjøkkeninnredning med glatte fronter og benkeplate i kompositt
Oppvaskkum av stål med etgreps blandebatteri
Alder på innredning: Ifølge tidligere salgsoppgave fra 2016
Produsent innredning: HTH
Hvitevarer: Platetopp, stekeovn, kaffemaskin, oppvaskmaskin og kjøle/frysenskap

Kjøkkenet er lekkasjesikret med waterguard under vask

Undersøkelsen omfatter i hovedsak kontroll for fuktskader i gulvet og i innredning. Det er utført visuell vurdering uten å flytte inventar eller demontere bygningsdeler. Fuktsøk med overflateindikator er gjort stikkprøvevis ved vanninstallasjoner, men ikke hele gulvet er målt. Innredningen er kun vurdert skjønsmessig og overfladisk, uten funksjonstesting. Hvitevarer er ikke kontrollert. Egne undersøkelser av slitasje og funksjon anbefales generelt før kjøp.

3. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Beskrivelse

Avtrekk: Kullfilter
Tilluft: Via ventil i vinduene

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

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

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det etableres mekanisk/forsert avtrekk ut fra kokesonen.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Type rør: Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør).
Alder: 2016
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Tilstandsrapport

Hovedstoppekran: Hovedstoppekransen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.
Lekkasjesikring: Lekkasjevann føres til sluk på bade

Der innvendige vannrør er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på rørinstallasjoner, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rør er skjult, baseres vurderingen på alder. Vanntrykk er enkelt testet ved å åpne to tappesteder samtidig, men uten å måle faktisk trykk. For en teknisk kontroll anbefales vurdering av kvalifisert fagperson.



TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Type rør: Plast
Synlighet: Anlegget er i hovedsak skjult.

Der avløpsrørene er synlige, er det gjort en enkel visuell vurdering. Undersøkelsen er utført uten spesialkompetanse på avløpsteknikk, og det kan være forhold som ikke oppdages. Der rørene er skjult, er vurderingen basert på alder. Avløpskapasitet er enkelt vurdert ved tapping fra to tappesteder. Det er gjort en generell vurdering av eventuell lukt fra avløpsanlegget i rommene, uten nærkontroll eller fysisk åpning av sluk eller tekniske komponenter. For en full teknisk vurdering må fagkyndig med relevant kompetanse engasjeres.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Type ventilasjon: Naturlig
Avtrekk: Fra våtrom
Tilluft: Via ventiler i vinduene

Vurdering av luftutveksling:
Ok.

Om vurderingen:
Boligens luftutveksling er visuelt vurdert med hensyn til om rom som krever dette har mulighet for tilstrekkelig luftveksling. Luftmålinger er imidlertid ikke inkludert som en del av denne kontrollen. Tekniske anlegg er ikke vurdert.

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 bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden 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.

Beskrivelse

Sikringsskap med automatsikringer. Sikringsskapet er ikke videre undersøkt da dette krever spesialkompetanse.

Undertegnede takstmann har ikke fagkompetanse/spesialkompetanse til å utføre kontroll av elektriske anlegg og elektriske installasjoner. Det stilles

Tilstandsrapport

strengt krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg. Det anbefales på generelt grunnlag at registrert/autorisert elektroinstallatør/kontrollør foretar en kontroll av hele det elektriske anlegget.

Vurderingen av det elektriske anlegget er basert på visuell besiktigelse, opplysninger gitt av eier med eventuell tilhørende fremvist dokumentasjon, samt standard sjekklister (begrensede undersøkelser sammenlignet med godkjent elkontroll).

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. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?

Ukjent

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

Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?

Nei

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

Nei

Generelt om anlegget

7. 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, jampfør eget punkt under varmtvannstank

Nei

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

Nei

Inntak og sikringsskap

9. 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

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

Nei

11. 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 DLE anbefaler at alle gjennomfører en utvidet el-kontroll hvert femte år. På grunn av dette, samt manglende samsvarserklæring for det elektriske anlegget, anbefales det å få utført en kontroll for å sikre at anlegget er i forskriftsmessig stand og ivaretar sikkerheten.

Generell kommentar

Det er ikke avdekket feil eller mangler ved visuell kontroll, men dette gir ingen garanti for at anlegget er uten feil eller mangler. For full kontroll av det elektriske anlegget anbefales det en kontroll av en autorisert elektriker.

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

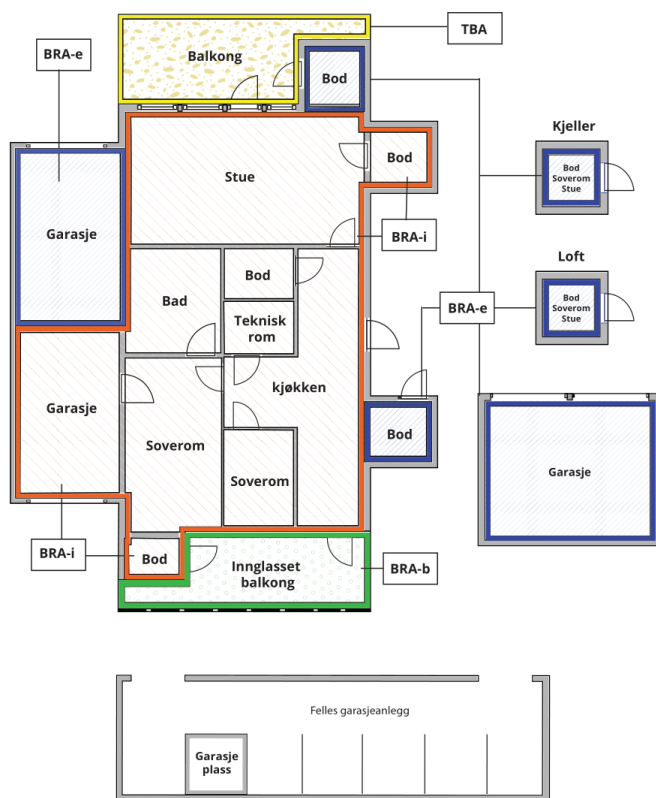
Hva er måleverdig areal?

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 garasje plass 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 bygningsfaglige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsfaglige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsfaglige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk 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 bygningsfaglige 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

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
3. etasje	57			57	5
1. etasje		3		3	
Loft		5		5	
SUM	57	8			5
SUM BRA	65				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje	Entré, bad, soverom, stue, kjøkken, spisestue		
1. etasje		Bod	
Loft		Bod	

Kommentar

Leiligheten disponerer en loft- og kjellerbod målt til
1. etasje: ca 3 kvm.
Loft: ca 5 Kvm. Gulvarealet er målt til ca: 6.5 kvm

Det er ikke kontrollert om bodene tilhører leiligheten. Boder er definert som fellesareal, og styret har kompetanse til å omdisponere hvilke/antall boder boligen har bruksrett til.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
05.5.2026	Jonas Haugane	Takstingeniør
	Fredrik Standahl	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	228	216		0	5345.4 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Stolmakergata 9 B

Hjemmelshaver

Stolmakergata Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STOLMAKERGATA BORETTSLAG	931483285			Standahl Fredrik

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

59

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger. Rørene er ikke vurdert eller undersøkt i denne rapporten.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Ordrebekreftelse			Fremvist		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2026	
2	09.05.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

• Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). 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.

• Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

• For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

• Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige 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.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler er vurdert etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkhøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperran bak. Dette er 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 sokkeetasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført 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 hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale med eier 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 avhendingslova. 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 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

• befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelige eller skjult, blir ikke kontrollert.

• det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

• det gis ikke en 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. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.)

• stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

• Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

• Skadegjørerere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

- Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

- 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 slitasje 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 vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, 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 omsluttete 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 godkjenning 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.

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

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

Tilstandsanalysen følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) og det er ikke foretatt vurderinger av bygg, bygningsdeler eller rom som ikke fremgår her.

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes

Rapporten beskriver ikke alle deler av boligen, og avvik eller skader kan fortsatt finnes uten å være nevnt. Den viser vurderte bygningsdeler og observasjoner. For forhold utenfor rapportens omfang, anbefales fagfolks vurderinger.

Tilstandsgradene (TG) viser undersøkelser etter forskrift til avhendingsloven, men metodens og oppdragets begrensninger avdekker ikke alle avvik. TG 2 indikerer avvik som kan gi kostnader, uten estimat. Ved TG 3 dekker estimater kun rimeligste utbedring av angitte avvik, ikke standardheving. For nøyaktige kostnader, innhent tilbud etter grundigere undersøkelser. Rapporten angir normalt ikke tiltak; dette krever videre vurderinger.

Bilder i rapporten er eksempler og viser ikke alle avvik eller forhold.

Vurderingene av det elektriske anlegget og VVS-installasjonene er forenklet, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på disse områdene. For grundigere vurderinger bør en kvalifisert spesialist kontaktes.

Rapporten viser kun synlige avvik og mangler basert på oppdragets omfang og synlige forhold under befaringen, uten å garantere for skjulte eller fremtidige problemer. Mindre forhold som er åpenbare og uten stor betydning, kommenteres vanligvis ikke.

Horisontal- og vertikalmålinger av gulv, vegger, himlinger og andre konstruksjoner inngår ikke i dette oppdraget. Skjevheter er derfor ikke dokumentert. Dersom planlagt bruk eller ombygging forutsetter rette gulv, etasjeskillere, vegger eller himlinger, bør det gjøres nødvendige vurderinger med målinger av fagkyndig under visning før kjøp. Oppgitte utbedringskostnader er kun estimater og avvik kan oppstå. Priser på håndverkere og materialer varierer kraftig og estimatene er begrenset til kun utbedring av de enkelte punkter. Tilleggskostnader og avvik fra estimatene kan forekomme. Pipe og tilknyttede ildsteder er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten. Undersøkelse av pipe og ildsted anbefales utført av kvalifisert fagperson, i samråd med brann- og feiervesen eller annen offentlig godkjenningsmyndighet. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer, oppgraderinger, oppvarmingskilder, årstall og generelle opplysninger er basert på opplysninger fra selger eller selgers representant, hvis ikke annet er oppgitt.

Rapporten beskriver eiendommens tilstand på befaringstidspunktet og gir ingen garantier for fremtidige forhold eller skader som ikke oppdages med undersøkelsesmetoden. Endringer eller skader etter befaringen er selgers ansvar å melde fra om, slik at rapporten kan oppdateres. Rapporten gjelder kun for ett salg og kan ikke brukes senere innen gyldighetsperioden. Boligen var møblert under befaringen. Tunge møbler og inventar ble ikke flyttet under befaringen. Derfor kan eventuelle avvik eller skader som skjuler seg bak disse, ikke bli avdekket i rapporten.

PERSONVERN



Adresse

Stolmakergata 9B, 0551 OSLO

Dato for energimerking
03.05.2026

Merkenummer
Energiattest-2026-290085

Bygningskategori
Boligblokker

Bygningsnummer
80944454

Gårdsnummer
228

Bruksnummer
216

Seksjonsnummer
—

Bruksenhetsnummer
H0304



Energikarakteren

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. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår
1985

Bygningstype
Leilighet

Bruksareal
57,0 m²

Oppvarmet bruksareal
57,0 m²

Oppvarmet etasje
1

Bygningsmateriale
Betong

Oppvarming
Elektrisitet

Ventilasjon
Mekanisk avtrekk



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
166,80 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
166,80 kWh/m²

Totalt levert pr. år
9 507 kWh



Stolmakergata 9B, 0551 OSLO



Detaljer

Bygningsform Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Stolmakergata 9B, 0551 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 4: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 8: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 9: Reduserer innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persiener om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 11: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnsvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 12: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 13: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 14: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 15: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 17: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 18: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 19: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.



Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. 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>



Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>

EMERA NO1 AS
Emera Oslo Vest v/Marte Olea Skjæret
Løvenskiolds vei 4E, 1358 JAR
E-post: marte.skjaeret@emera.no

Deres ref.: 01260092 .

Vår ref.: 0510-1-3008

Dato: 20.04.2026

Megleropplysninger

Boligselskap: Stolmakergata Borettslag
Organisasjonsnr: 931483285
Andelseier: Standahl, Fredrik
Medeier:
Leilighetsnummer: 3008
Adresse: Stolmakergata 9 B, 0551 OSLO
Andelsnummer: 59
Gnr. 228
Bnr. 216

Borettsinnskudd: Kr. 248 500,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: If Skadeforsikring Nuf - polisenummer 3650169.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

GARASJE/PARKERING Borettslaget har 241 garasje plasser 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 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. SYKKELBODAlle oppganger har egne sykkelboder i oppgangene, med dette gjelder ikke oppgangene C, D og F. BOLIGSELSKAPETS HJEMMESIDE Borettslagets hjemmeside er stolmakergata.no ANSVARLIG FOR BESTILLING AV NØKLER/SKILT 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. ANNET: 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 utdelse av utvalgte leiligheter, jobbes med av styret i 2020/2021. Dette har pr 11/20 enda ikke blitt fremmet på generalforsamling. ENERGI AVREGNING Det er ikke energiavregning i borettslaget p.t ANNET 2021: Rehabilitering av enkelte vinduer og drører. For spørsmål, kontakt styret. INNKREVING EIENDOMSSKATT: I månedene mai, juni, september og november påløper det eiendomsskatt for enkelte leiligheter i borettslaget. Dette fremkommer som egen spesifisering på felleskostnadene i disse månedene. FELLESKOSTNADER: Felleskostnader økte sist med 7% fra 01.01.24.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98207788376
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 3 506 321,00
Innfrielsesdato: 30.05.2028
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenr.: 98208510371
Lånetype: Annuitetslån
Rentesats: 5,19%
Restsaldo: 9 760 382,00
Innfrielsesdato: 30.06.2040
Type rente: Flytende rente
Terminer i året: 12
IN-avtale: Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 4 726,00,-

Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Garasje	800,00	
Internett	203,00	
Trappevask	100,00	
Felleskostnader	3 623,00	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter: 396,-
Fradragsberettigede kostnader: 3 484,-
Annen formue: 0,-
Gjeld: 110 027,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207788376
Restsaldo: 28 648,15
Kapitalkostnader: 1 167,94
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208510371
Restsaldo: 79 230,73
Kapitalkostnader: 657,35
IN-avtale: Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 107 878,88,-, pr. dags dato.

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

Kapitalkostnader:

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.

I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.

Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.

Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Christine Kirkhorn pr. e-post: christine.kirkhorn@obos.no eller telefon: 22 86 58 73.

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 styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Runar Gunnerud, 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.

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

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

- Meldeskjema fylles ut og sendes inn via <https://nye.obos.no/brukt-bolig/bruktboliger-med-forkjopsrett/>. Dersom denne nettsiden er nede, og det ikke er mulig å melde forkjøp på den måten kan forkjøp meldes inn ved å sende epost til forkjop@obos.no med info om hvilken bolig det gjelder, hvem som melder forkjøp med kontaktinfo, samt vedlagt bekreftelse på finansiering. Kun post adressert til OBOS Forkjøp, e-postadresse forkjop@obos.no godkjennes som rett adressat.
- Det er ikke bindende å melde forkjøp.
- Medlemskapet i OBOS må være betalt innen meldefristen.
- Eventuell overføring av medlemskap må være gjennomført og betalt innen meldefristen.
- Ved bruk av OBOS-medlemskapet til forkjøp suspenderes ansienniteten i 12 måneder.
- Den som får tilslaget på boligen i budrunden behøver ikke å ha sendt melding til OBOS innen meldefristen, men for å kunne gjøre nytte av ansienniteten sin må imidlertid første

bud være lagt inn hos salgsansvarlig før meldefristen. Øvrige medlemmer som vil benytte forkjøpsrett må ha sendt inn skriftlig melding til OBOS Avdeling Forkjøp innen fristen. Alle medlemmer bør oppfordres til å melde seg til OBOS.

- De forkjøpsberettigede rangeres normalt slik at andelseiere i borettslaget (normalt rangert etter botid) går foran medlemmer i OBOS (rangert etter medlemskapets lengde).
- Den som benytter forkjøpsrett må som hovedregel selge eventuell eksisterende OBOS-tilknyttet bolig. Denne kan som regel ikke overføres til ektefelle, foreldre, barn, etc. etter unntaksreglene.
- **Interessenter må selv avgjøre om de vil delta i budrunden hos megler.**

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten <u>ikke</u> benyttes)	Kr 8406,- Selger/kjøper(avtalefrihet)	
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20 ____

Borettslagets stempel og underskrift

Vedtekter

for 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 en 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.

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) Nekte 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 én 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

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,

- 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 brukeren 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 én 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.

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 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 karmen.

(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 insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

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

(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 en 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.

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 tvangsfullbyrdslovens 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 forretningsfører kan kreve at styret sammenkalles.

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

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.

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

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 framtreddende 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

HUSORDENSREGLER FOR STOLMAKERGATA BORETTSLAG

§ 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 garasjeierens samtykke, vil bli borttauert 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 garasjelegget å melde uregelmessigheter til vaktmester/styret eller det vekterselskapet borettslaget har avtale med.

Garasjelegget 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/katteiere 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 instruksjoner 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 friskluftsentilene 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.



Årsmøte 2026

Innkalling

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 og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Dato for årsmøtet:

4. mai 2026 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.
- Eiereren kan ta med seg en rådgiver til møtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom et flertall på årsmøtet tillater det.
- Eiereren 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.

Beboermøte før generalforsamlingen

Som tidligere år gjennomfører vi et beboermøte kl 18 i forkant av generalforsamlingen som starter kl 19.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av protokollvitner
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer
7. Belysning av Nedre gate for å redusere lyssky aktivitet
8. Valg av tillitsvalgte
9. Fastsettelse av honorarer
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
11. Valg av representanter fra Stolmakergata Borettslag til styret for Sameiet Korsgata 16 (Grendehuset)

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er 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 protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av minst én eier til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Velges i årsmøtet

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. 0510 Stolmakergata brl Revisjonsberetning 2025.pdf
 - 2. 510 Årsregnskap 2025.pdf
 - 3. Kommentarer til årsregnskapet og budsjett 2025.pdf
-

Sak 6

Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Som følge av vedtaket på generalforsamlingen i 2025 har styret gjennomført et forprosjekt med hensikt å se på mulighetene for å omdanne "huset" i gårdsrommet til et "flerbrukshus" til alles glede. Styret har fått tilskudd fra ENOVA til forprosjektet og engasjert KIMA Arkitektur som rådgivere.

Funn fra forprosjektet:

Forprosjektet har avdekket flere relevante momenter.

- 1. En kartlegging av beboernes behov vil gi grunnlag for hva som bør prioriteres hvor.
- 2.

Borettslaget har flere fellesareal som kan være med å løse disse behovene, ut over "huset" i bakgården. Spesielt relevant er styrerom og vaktmesterrum, med bad, i første etasje mellom oppgang A og B. Samt bedre bruk og utnyttelse av grendehuset.

- Svært mange av syklene i «huset» er ikke i jevnlig bruk. Omklassering av syklene vil kunne løses med rydding
3. og fortetting andre steder i bygget.

Kartlegging av behov: Styret gjennomførte en spørreundersøkelse våren 2026 for å kartlegge behov. Det var ifølge KIMA Arkitektur god deltakelse med svarprosent på nesten 40%, og en representativ fordeling blant beboerne (f.eks. bor alene, barnefamilie, eldre osv.) Svaralternativene fra det mest relevante spørsmålet er nedenfor, og svarene vises som vedlegg i slutten av denne innkallingen.

Spørsmål 5) Hva savner du mest plass til i hverdagen? (velg maks 3)

- Ro/konsentrasjon (lese/jobbe/studere)
- Sosialt (et sted å ha flere på besøk)
- Overnattingsmuligheter
- Hobby/praktisk arbeid ("skittent": sykkel, snekring, maling, planting)
- Bevegelse/lek/trening (lavterskel)
- Oppbevaring (sportsutstyr, sesongting, barnevogn)
- Jeg savner lite/ingenting

Konklusjon fra kartlegging og beboermøte: Spørreundersøkelsen og innspillene fra beboermøtet, med videre råd fra KIMA Arkitektur, er grunnlaget for dette forslaget. Tiltakene nedenfor skal bidra med løsninger som dekker hva flest mulig savner plass til i hverdagen - med et spesielt fokus på fellesskapsløsninger.

Denne sakens forslag til tiltak:

Tiltakene nedenfor er med utgangspunkt i de ulike beboernes behov. Litt lenger oppsummerer vi med utgangspunkt i bygning/rom.

- **A) Plass til "Hobby og praktisk arbeid" og det spontane sosiale treffet**

Det mest etterspurte behovet var plass til "hobby/praktisk arbeid". Dette behovet bør være det viktigste å dekke med "huset" i bakgården. Hobby og praktisk arbeid legger også tilrette for spontane treff og sosial omgang blant oss beboere. "Huset" i bakgården tilrettelegges ikke for å kunne "bookes" til private arrangement. **Behovet for bevegelse / lek / trening**, kan også dekkes i "huset" ved å bruke fleksibelt møblement og ha tilgang på felles leker osv.

Tiltaket konkret: Åpne opp ytterveggene på "huset" mot "torget" og mot "skogen" med store dører og vinduer i glass. Inne fjernes midtveggen og tak og vegger isoleres. Med benker og hyller til ulike typer praktisk arbeid, og noen bord og stoler for det spontane sosiale treffet, eller leken blant de mindre.

- **B) Overnattingsmuligheter**

Dette er behov nummer to og det mest etterspurte blant barnefamiliene. "Huset" i bakgården egnert seg ikke til overnatting. Det vil være uforholdsmessig risikofylt og dyrt med vann og avløp, og bruk til overnatting vil gå på bekostning av behovet for å utnytte "huset" til fellesskapsfunksjoner.

Behovet for plass til ro/konsentrasjon er også valgt av flere. Gjennom prøveprosjektet skal styret undersøke muligheten for å bruke dette rommet som et "hjemmekontor" / "coworking-space" osv.

Tiltaket konkret: Styret setter i gang et lav-kostnads prøveprosjekt hvor styrerommet mellom oppgang A og B, som til nå har vært avlåst for beboere, gjøres tilgjengelig som en liten gjesteleilighet og som et fleksibelt areal for annen bruk. Rommet er på ca 30m² og har en lite kjøkken og bad tilgjengelig. Beboere vil kunne booke og betale en rimelig pris for å dekke kostnader knyttet til bruken. Gjennom et prøveprosjekt vil styret få indikasjoner på

ulike momenter som: hva er rett pris, hvor mange dager man kan booke av gangen osv.

- **C) Et sted å ha flere på besøk (sosial)**

"Huset" i bakgården kan dekke behov for det spontane sosiale treffet, for en kaffekopp eller noen beboere som drar frem grillene på en finværsdag. Behovet for større samlinger bør dekkes andre steder. Det omtalte styrerommet, som i dag har et langbord til 12 personer, også kan testes ut til å dekke behovet for litt større plass en hjemme i stuen (Se prøveprosjekt under B). Hvis beboere har ytterligere behov for plass er det Grendehuset i Korsgata 16 som bør løse behovet. Styret skal kartlegge hva som gjør at grendehuset ikke brukes mer av oss beboerne. Og i samråd med de andre borettslagene som vi eier grendehuset sammen med, justere regler og systemer slik at grendehuset kommer oss til nytte på en bedre måte.

- **D) Syklene i "huset"**

Det står i dag ca 35 sykler plassert i "huset". Om lag 10 av disse er i jevnlig bruk. Det står om lag 70 andre sykler fordelt på sykkel-/sportsbodene i oppgang A, B, E, G, H og J. Av de er også om lag en tredjedel i jevnlig bruk. Styret mener en opprydding og noe fortetting vil gi tilstrekkelig plass til de syklene som i dag står i "huset". Dersom det på sikt blir for liten plass til sykler har styret kartlagt ulike muligheter for å øke sykkelparkering, spesielt i oppgang E.

Tiltaket konkret: Styret gjør en opprydding blant sykler i hele borettslaget. De oppgangene som i dag ikke har egen sykkelbod, C, D og F, får tilgang til sykkelboder i andre oppganger. Det tidligere vaskeriet i B-oppgangen-tilrettelegges for å kunne vaske sykler også på vinterstid.

Oppsummert per bygning/rom:

- Huset i gårdsrommet:
Hobbyrom og praktisk «skittent» arbeid
Uformell sosial møteplass / grilling / ol
- Styrerommet
Overnatting
Ekstra hjemmekontor
Private mindre sosiale arrangementer
- Grendehus
Som i dag, men bedre tilpasset beboeres ønsker behov

Kostnader og finansiering:

Styret har vært opptatt av at kostnadene knyttet til tiltakene over skal være så lave som mulig. Styret har også oppfordret KIMA Arkitektur til å finne løsninger hvor dugnad og gjenbruk kan redusere kostnadene. Byggearbeidene knyttet til "huset" er grovt estimert til 750.000 kr. Bistand til byggesøknad estimert til ca 150.000 kr (ENOVA dekker halvparten av denne kostnaden). Tiltak knyttet til etableringen av en gjesteleilighet estimeres grovt til 50.000 kr med noe dugnadsarbeid. Tiltak knyttet til syklene håper vi skal bli gratis, eventuelt kostnader til nye stativer for fortetting til om lag 50.000 kr. Tilsammen estimert til 925.000 kr. Prosjektet vil finansieres ved låneopptak. Dette vil gi borettslaget en økt månedlig kost på et sted mellom 5.000 og 7.000 kr (samlet, ikke per bolig) avhengig av nedbetalingstid og renter.

Styrets innstilling

Styret mener de ulike tiltakene skissert over vil gi mye nytte til mange av oss beboerne, og vårt fellesskap, for en overkommelig kostnad. Tiltakene kan gjennomføres allerede i år og vil kunne håndteres av styret i parallell med allerede omtalte andre prosjekter, som forprosjektet for rehabilitering av taket.

Styret mener disse tiltakene bør sees i sammenheng og vedtas i sammenheng, fordi de ulike tiltakene løser ulike beboeres behov – og samlet vil tiltakene bidra til at mange får et bedre sted å bo.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter de konkrete tiltakene beskrevet under A, B, C og D i denne saken. Styret gis fullmakt til å ta opp et lån på opp til 950.000 kr for å dekke kostnader knyttet til prosjektet.

Vedlegg

4. 2026 GF_Spørreundersøkelse spørsmål 5.jpg

5. Huset i bakgården.png

6. Huset i bakgården_eksempel m pergola.png

Sak 7

Belysning av Nedre gate for å redusere lyssky aktivitet

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Nedre gate mellom borettslaget og Akerselva har noe begrenset belysning og er relativt lite trafikkert når det er mørkt. Gatekunst-prosjektet vil kunne redusere noe av grafittien, men det pågår området er fremdeles et "mørkt gjemmed" i området. Som et bøtende tiltak på lyssky aktivitet (som eksempelvis omsetting av narkotika, grafitti og annet hærverk), foreslår styret å installere belysning under de nederste balkonegene som lyser opp fortauet nedenfor.

Styret har hentet inn grovestimater på kostnad som er anslått mellom 60-80.000 kr. Belysningen vil ha dimming for å kunne justeres riktig og unngå sjenanse.

Styrets innstilling

Styret mener alle rimelige tiltak uten gjentakende kostnader, for å redusere uønsket adferd i og rundt vårt borettslag, spesielt garasjene, er noe vi bør prioritere.

En belysning vil også kunne fremheve gatekunsten når den er på plass. Styret vil forsøke å få kostnadene til belysningen dekket gjennom stønadsordninger, men mener at vi uansett bør gjennomføre tiltaket før høsten blir på sitt mørkeste.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter tiltak for å belyse Nedre gate i henhold til beskrivelsene i denne saken.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styreleder:

- Runar Gunnerud

Valg av 1 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Bjarte Totland

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Gunnar Ekjord
- Lotte Katborg Grønning
- Ola Refsnes
- Sven Rosseland Pettersen

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Linnea Holter Thompson
- Mette Wangen

Vedlegg

1. Stolmakergt BL - Valgkomite innstilling 2026 final.pdf

Sak 9

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 391 000. Beløpet er rundet opp til nærmeste tusen av 3* grunnbeløpet i folketrygden per 1.januar 2026.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 391 000 kr.

Sak 10

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Innstilling

Styret mener medlemmer av styret bør representere borettslaget til OBOS sin generalforsamling.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Runar Gunnerud
Styreleder i Stomakergata Borettslag

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Magnus Richard Mckeown
Nestleder i Stolmakergata Borettslag

Sak 11

Valg av representanter fra Stolmakergata Borettslag til styret for Sameiet Korsgata 16 (Grendehuset)

Stolmakergata Borettslag er medeier i Sameiet Korsgata 16, og har representanter i sameiets styre. Disse representantene velges for 1 år av gangen og må velges av generalforsamlingen til Stolmakergata Borettslag.

Innstilling

Styret mener det hensiktsmessig at representantene i styret til Sameiet Korsgata 16 også sitter i styret i borettslaget, med foreslåtte kandidater.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Magnus Richard Mckeown
Nestleder Stolmakergata Borettslag
 - Runar Gunnerud
Styreleder Stolmakergata Borettslag
-

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

Styret har avholdt 11 styremøter samt et regnskapsmøte siden forrige generalforsamling. Nedenfor er en liten gjennomgang av styrets arbeid.

Helse, Miljø og Sikkerhet

I løpet av året har brannslangene i garasjen blitt byttet ut, samt nye brannporter er på plass. I tillegg planlegges det ekstra tiltak for brannetting mellom garasjen og bygget vårt over. Det ble på nytt gjennomført kontroll av varslings- og brannslukkingsutstyr i alle leilighetene på vei inn i advent 2025. Vi minner beboerne på viktigheten av å ha riktig varslings- og slukkeutstyr for vår alles sikkerhet.

Oppfølging vedtak GF 2025: Beredkapsplan

Styret etablerte høsten 2025 en beredkapsgruppe. Gruppen har startet arbeidet med en plan som bedre skal forberede borettslaget for kriser. Planen vil inneholde tiltak for fellesområder, kritisk infrastruktur og god informasjon til beboerne. I starten av 2026 ble det arrangert et beboermøte for de med interesse for saken. Innspill fra beboermøtet tas med i det videre arbeidet med beredskap. Foreløpig status på arbeidet blir også fremlagt på beboermøtet ifm generalforsamlingen 2026.

Beredkapsgruppa oppfordrer alle til å komme med innspill og om mulig hjelpe til med videre arbeid. Dette er en fin mulighet til å engasjere seg og gjøre borettslaget tryggere for alle.

Oppfølging vedtak GF 2025: Gatekunst i Nedre gate

Høsten 2025 etablerte styret samarbeid med Street Art Norge for gjennomføringen av prosjektet. Street Art Norge stod for utformingen av en konkurranse for å utsmykke veggen. Det kom åtte innsendinger fra ulike kunstnere eller kunstnergrupper. Disse ble presentert på beboermøte 25. mars og med innspillene derfra, diskusjoner innad i styret og råd fra Street Art Norge, ble fire kunstnere invitert videre i konkurransen. Vinneren presenteres på beboermøte ifm med generalforsamlingen 2026. Utsmykning vil skje ilt sommeren 2026 på egnet tid for kunstneren(e).

Oppfølging vedtak GF 2025: Forprosjekt bedre bruk av «huset» i bakgården

Styret har gjennomført et forprosjekt for bedre bruk av «huset» i bakgården. Forprosjektet innebar å engasjere rådgivere gjennom KIMA Arkitektur. Vi søkte støtte og fikk tilskudd fra ENOVA for å gjøre mulighetsstudien rundt gjenbruk av eksisterende bebyggelse («huset») til andre formål. Etter råd gjennomførte styret en kartlegging av de ulike beboernes behov for å finne den mest relevante bruken av «huset» i bakgården. Arkitekten påpekte at vi har flere rom som egner seg bedre til å dekke enkelte behov beboerne har, enn «huset» - som f.eks. styrerrommet og vaktmesterrommet mellom oppgang A og B. Styret har også gjort en kartlegging av både syklene i «huset», men også sykkelbruk og lagring generelt i borettslaget. Resultatet fra kartleggingen, forslag til håndtering av syklene, og innledende forslag fra arkitektene ble presentert på beboermøte 25. mars. Innspill fra beboermøtet ble tatt med før styret utformet saken som legges frem på denne generalforsamlingen hvor vi foreslår en rekke tiltak for å utnytte fellesarealer vi har tilgjengelig, for å dekke en rekke behov beboerne har og skape et bedre fellesskap.

Gårdsrommet og hagegruppa

I 2025 ble kjøkkenhagen utvidet med en rekke nye pallekasser. Nytt av året var dyrking av poteter, gulrøtter, purre, tomater og jordbær, i tillegg til reddiker, ruccola, grønnkål, salater og ulike urter. Det ble også plantet to solbærbusker. I år er Hagegruppa enige om å vedlikeholde det som allerede er opparbeidet. I tillegg planlegges det å plante flere bærbusker, samt fylle de to plantekassene mellom inngang A og B med urter, stauder og noe eviggrønt.

Hagegruppa har fått to nye skap med hengelås, plassert i sykkelhuset, til oppbevaring av hageredskaper. Det vil bli gjort tiltak for å forbedre komposteringen i de fire kompostbingene, slik at hageavfall kan omdannes til brukbar jord.

Vaktmester og renhold

Vi har nå brukt driftsassistentene, som er beboere, i over ett år. Styret er svært fornøyd med ordningen og det arbeidet som blir utført. Ordningen gir bedre og mer arbeid for borettslaget, for omtrent samme kostnad som tidligere. De kjenner borettslaget godt og reagerer raskt.

Arbeidstiden er fire timer hver per uke. Hovedoppgavene deres er håndtering av søppel, snømåking og strøing, samt annet forefallende vaktmesterlignende arbeid.

Vi benytter fortsatt firmaet Ren Service til vask av trapper, oppganger, heis, nedgang til garasjene, styrerommet og vinduer. Det vaskes en gang i uken. I fjor ble alle vinduene i oppgangene vasket. I år skal det i tillegg vaskes 15 vinduer i garasjen.

Dugnad

Også i år har vi hatt 2 dugnader, en på våren og en på høsten. På vårdugnaden var det rekordoppslutning i vårsolen. Der deltok både voksne og barn, og vi var nesten 80 stykker som møtte opp og bidro til å rydde, plukke, kaste, sortere søppel, luke, feie og klippe vekster, kompostbingen ble fylt og nye plantekasser montert. Det var imponerende og viser at vi bryr oss om hvordan vi har det, både ute i gårdsrommet og i fellesarealet!

På høstdugnaden i oktober møtte også et bra antall beboere opp, til tross for vær og vind. Det ble ryddet i kjeller, garasje, loft og i oppganger. Det ble feid under alle inngangsrampene og av gårdsrommet. Det ble luket i alle bed og mose mellom hellene ble skrapet bort. Søppel rundt bygningen ble samlet og kastet. Til slutt samlet vi oss rundt et felles bord med pizza og drikke, der kontakten og praten gikk av seg selv.

Etter at denne teksten ble skrevet, og før generalforsamlingen avholdes, er vårdugnaden for 2026 gjennomført. Tusen takk for en fantastisk innsats. Vi kan virkelig være stolte av hva vi får til i fellesskap!

Markering av høytider - 17. mai, sommerfest og julegrantenning

I løpet av året har vi arrangert flere sosiale sammenkomster, fra flaggheising og fellesspising på 17. mai til Halloween som ble markert med skumle barn på døren og skremmende damer på loftet. Nytt av året var et hyggelig felles juleverksted arrangert på styrerommet.

Vi avsluttet året med den tradisjonelle julegrantenningen med servering, innslag og underholdning. Treet var pyntet fint med perler fra juleverkstedet, en ny tradisjon i år. Mange møtte opp til den årlige begivenheten, til tross for vind og regn. Julelys ble tent både på treet, i flaggstangen, på "Knøttebo" og i epletrærne.

Julesanger ble sunget både av de frammøtte og fra deler av koret fra Møllergata skole. Akkompagnert av borettslagets musiker. Mange voksne og barn gikk rundt juletreet og mange av de små fikk sine forventninger innfridd da julenissen kom og delte ut juleposer til barna.

Rehabilitering i garasjen

Garasjeprosjektet er nesten i sin helhet gjennomført. Styret vil takke for tålmodigheten gjennom året både fra støyende arbeid og behov for bilflytting i utstrakt grad. Prosjektet var et nødvendig tiltak for å sikre garasjen vår i mange år fremover.

Dette er gjort:

- Betongen er sikret med katodisk beskyttelse for hindre forringelse av armeringen og gi langvarig holdbarhet
- Ny støpeasfalt i deler av U1
- Tre nye brannporter er montert

- Vegger er malt med spesialmaling, og parkeringsplassene blir nå tydelig merket
- Tiltak mot vannansamling ved innkjøringen til U2, inkl. ny rist og kum ved inngangen fra Nedre gate
- Vegger langs Nedre gate, Korsgata og Nordre gate er kledd med plater – klare for dekor i Gatekunst-prosjektet

Underveis i arbeidet ble det avdekket vanninnsig i U2 etter lengre perioder med regn. Det utredes våren 2026 hvilke tiltak som er nødvendig for at området kan ferdigstilles.

Økonomi

Det omfattende og helt nødvendige garasjeprosjektet, som sikrer grunnmuren i garasjen mot rust i armeringen, førte til at borettslaget i 2025 fikk et underskudd på om lag 7,8 millioner kroner.

Borettslaget fører regnskap for garasjen og for resten av borettslaget (avdelingsregnskap). Resultatet for hver avdeling er:

- Borettslag: +2,4 MNOK overskudd
- Garasje: -10,2 MNOK underskudd

Økonomien i avdelingsregnskapet for borettslag er god. Under forutsetning av at det ikke dukker opp uventede merkostnader mener vi det ikke vil være nødvendig å øke husleien i 2026.

I 2024 ble leien per garasje plass økt med 400 kr per måned. Denne inntekten vil gå med til å dekke lånefinansiering for garasje-prosjekt og underskudd i garasjeregnskap de kommende 15-20 årene (avhengig av total kostnad for prosjektet).

Garasje-prosjektet nærmer seg ferdigstilling. I årsregnskap for 2025 ble budsjettert arbeid satt til 11 MNOK. Ved utløpet av 2025 har prosjektet kostet 10,7 MNOK, men prosjektet er ikke helt ferdigstilt.

Styret har inngått avtale om Norgespris på strøm.



Til generalforsamlingen i Stolmakergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

Tell Norge AS, Dronning Eufemias gate 8, 0191 Oslo
T: +47 96 00 55 44, org. no.: 834 836 912 MVA, www.tellnorge.no



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, 27. februar 2026

Tell Norge AS

Thomas Olsen
statsautorisert revisor

STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483285, KLIENTNR. 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. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2025	2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		-1 462 300	3 114 235
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-7 786 502	-3 080 972
Tilbakeføring av avskrivning	14	3	2
Tillegg tilskudd anl. midler	14	52 342	0
Fradrag kjøpesum anl.midler		0	-52 342
Tillegg for nye langsiktige lån	15	7 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	15	-1 576 065	-1 367 358
Innsk. øremerk. bankkto		-1 080	-1 957
Uttak øremerk. bankkto		0	0
Økning egenkapital i fellesanlegg		-31 283	-73 908
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-2 342 584	-4 576 535
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-3 804 884	-1 462 300
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:			
Omløpsmidler		66 528	71 496
Kortsiktig gjeld		-3 871 413	-1 533 796
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-3 804 884	-1 462 300



STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483285, KLIENTNR. 510

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 329 304	7 965 452	21 928 000	8 397 252
Ladeinntekter elbil		166 422	108 367	0	142 000
Andre inntekter	3	489 431	98 888	260 000	260 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 985 156	8 172 707	22 188 000	8 799 252
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-292 723	-50 200	-52 400	-274 891
Styrehonorar	5	-372 000	-356 024	-372 000	-390 480
Avskrivninger	14	-3	-2	-680 000	-680 000
Revisjonshonorar	6	-11 250	-10 125	-12 500	-12 875
Forretningsførerhonorar		-160 610	-154 435	-163 200	-170 544
Konsulenthonorar		-75 279	-394 765	-60 000	-60 000
Drift og vedlikehold	7	-12 027 299	-6 599 837	-8 075 000	-3 334 000
Forsikringer		-479 149	-445 297	-540 000	-536 000
Kommunale avgifter	8	-1 307 249	-1 038 396	-1 448 000	-1 399 000
Energi/fyring	9	-637 881	-689 731	-950 000	-700 000
TV-anlegg/bredbånd		-225 540	-247 726	-270 400	-278 512
Andre driftskostnader	10	-804 064	-910 831	-965 000	-825 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 393 047	-10 897 369	-13 588 500	-8 661 302
DRIFTSRESULTAT		-7 407 891	-2 724 662	8 599 500	137 950
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	48 800	71 573	0	0
Finanskostnader	12	-427 411	-427 882	-492 000	-800 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-378 611	-356 310	-492 000	-800 000
ÅRSRESULTAT		-7 786 502	-3 080 972	8 107 500	-662 050
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital:		-7 786 502	-3 080 972		



STOLMAKERGATA BORETTSLAG
ORG.NR. 931483285, KLIENTNR. 510

BALANSE

	Note	2025	2024
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 361 084	53 361 084
Tomt		4 975 316	4 975 316
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	740 444	709 162
Andre varige driftsmidler	14	248 000	300 345
Øremerkede bankinnskudd		52 681	75 790
SUM ANLEGGSMIDLER		59 377 525	59 421 697
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 795	18 795
Andre kortsiktige fordringer		0	19 000
Driftskonto OBOS-banken		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		11 193	0
Sparekonto OBOS-banken		36 540	33 701
SUM OMLØPSMIDLER		66 528	71 496
SUM EIENDELER		59 444 053	59 493 193
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Opptjent egenkapital		13 100 878	20 887 380
SUM EGENKAPITAL		13 111 378	20 897 880
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	15	10 767 942	5 344 007
Borettsinnskudd	16	29 597 300	29 597 300
Annen langsiktig gjeld	17	2 096 021	2 120 210
SUM LANGSIKTIG GJELD		42 461 263	37 061 517
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 402 519	355 651
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 1 500 000)		1 423 133	1 176 378
Skyldige offentlige avgifter	18	18 942	0
Påløpte renter		3 062	1 767
Annen kortsiktig gjeld	19	23 757	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		3 871 413	1 533 796
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		59 444 053	59 493 193
Pantstillelse	20	57 807 200	46 807 200
Garantiansvar	21	512 038	502 591



Oslo, 25.02.2026
Styret i Stolmakergata Borettslag

Runar Gunnerud

Nele Vleeschouwers Hamre

Magnus Richard Mckeown

Astri Bjercke



NOTE 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNETEKTER

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 verdi-forningelse. Tomter avskrives ikke.

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

SKATTETREKKS KONTO

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

NOTE 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Eiendomsskatt	33 452
Felleskostnader	5 355 780
Garasjeleie	1 023 600
Garasje	85 800
Garasje	1 419 600
Internett	255 780
Fremleie tillegg	14 400
Leietillegg påbygg	14 892
Trappevask	126 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 329 304

NOTE 3

ANDRE INNETEKTER

Avregning Grendehuset (s. 857)	15 160
MC plass	26 500
Strøm elbil Stripe	33 944
Miljøtilskudd	4 921
Nettinnbetalinger	7 300
Salg parkeringsplass	350 000
Tilskudd urbant landbruk	36 106
Utleie	15 500
SUM ANDRE INNETEKTER	489 431

NOTE 4

PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-179 074
----------------------------	----------

Overtid	-960
Påløpte feriepenger	-23 757
Arbeidsgiveravgift	-81 188
Andre personalkostnader	-7 744
SUM PERSONALKOSTNADER	-292 723

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt under 0,75 årsverk i selskapet gjennom året. Selskapet er ikke pliktig til å ha tjenstepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenstepensjon.

NOTE 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2024/2025	-372 000
SUM STYREHONORAR	-372 000
I tillegg har styret fått dekket utlegg (inkludert under andre driftskostnader)	-19 419

NOTE 6

REVISJONSHONORAR

Revisjon	-11 250
SUM REVISJONSHONORAR	-11 250

NOTE 7

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-208 216
Drift/vedlikehold VVS	-23 343
Drift/vedlikehold elektro	-37 338
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-165 427
Drift/vedlikehold heisanlegg	-43 024
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-78 821
Drift/vedlikehold brannsikring	-105 942
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-23 431
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-11 283 086
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-40 514
Egenandel forsikring	-10 000
Kostnader dugnader	-8 159
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-12 027 299

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

NOTE 8

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-33 529
Vann- og avløpsgebyr	-946 907
Feie- og tilsynsgebyr	-2 916
Renovasjonsgebyr	-323 897
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 307 249

NOTE 9

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-637 881
SUM ENERGI / FYRING	-637 881

NOTE 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER



Container	-39 257
Håndverktøy	-13 952
Annet driftsmateriale	-2 783
Lyspærer og sikringer	-4 399
Vakthold	-390 225
Renhold ved firmaer	-199 253
Andre driftskostnader	-23 659
Kontor- og datarekvisita	-11 873
Trykksaker	-4 830
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 580
Andre kostnader tillitsvalgte	-19 419
Andre kontorkostnader	-43 157
Drivstoff	-1 527
Reisekostnader, opplysningspliktig	-304
Kontingenter	-34 600
Gave, ikke fradragsberettiget	-3 256
Bank- og kortgebyr	-2 979
Velferdskostnader	-7 012
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-804 064

NOTE 11

FINANSINTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	1 163
Renter av sparekonto i OBOS-banken	1 514
Andre renteinntekter	46 123
SUM FINANSINTEKTER	48 800

NOTE 12

FINANSKOSTNADER

Pantegjeldsrenter	-268 609
Pantegjeldsrenter	-121 619
Renter på leverandørgjeld	-69
Renter og provisjon kassekreditt	-37 114
SUM FINANSKOSTNADER	-427 411

NOTE 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi	53 361 084
SUM BYGNINGER	53 361 084

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

NOTE 14

VARIGE DRIFTSMIDLER

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	-794 957	



Avskrevet i år	-1	0
Sykelstativ		
Tilgang 2020	26 480	
Avskrevet tidligere	-26 479	
Avskrevet i år	-1	0
Søppelbrønn		
Tilgang 2017	2 045 212	
Avskrevet tidligere	-2 045 211	
Avskrevet i år	-1	0
Bordtennisborg		
Tilgang 2024	52 342	
Avskrevet tidligere	0	
Mottatt miljøtilskudd	-52 342	
		0
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		248 000
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-3

NOTE 15

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019

-12 757 000

Nedbetalt tidligere

7 412 993

Nedbetalt i år

1 457 138

-3 886 869

OBOS-banken AS

Flytende rente

Rentesatsen pr. 31.12.25 var 5,19 %. Løpetiden er 15 år.

Opprinnelig 2025

-2 000 000

Økt lånebeløp 2025

-5 000 000

Nedbetalt tidligere

0

Nedbetalt i år

118 927

-6 881 073

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

-10 767 942

NOTE 16

BORETTSINNSKUDD

Borettsinnskudd

-29 597 300

SUM BORETTSINNSKUDD

-29 597 300

NOTE 17

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Andre innskudd

-2 050 000

Miljøtilskudd

-46 021

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD

-2 096 021

NOTE 18

SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER



Forskuddstrekk	-11 193
Skyldig arbeidsgiveravgift	-7 749
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	-18 942

NOTE 19

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Skyldig feriepenger	-23 757
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-23 757

NOTE 20

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	29 597 300
Pantelån	10 767 942
TOTALT	40 365 242

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

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

NOTE 21

GARANTANSVAR/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 512 038.

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.

NOTE: 22

NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økning lån. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.



Stolmakergata Borettslag
Resultatregnskap - 2025

	Note	Regnskap 2025	Fordeling		Budsjett 2026
			Borettslaget	Garasjen	
DRIFTSINNTEKTER					
INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	2	8 329 304	5 871 704	2 457 600	8 457 000
LADEINNTEKTER EL-BIL		166 422	166 422		142 000
ANDRE INNTEKTER	3	489 431	462 931	26 500	260 000
SUM INNTEKTER		8 985 156	6 501 056	2 484 100	8 859 000
DRIFTSKOSTNADER:					
PERSONALKOSTNADER	4	-292 723	-213 611	-79 113	-274 891
STYREHONORAR	5	-372 000	-223 200	-148 800	-390 480
AVSKRIVNINGER	14	-3	-2	-1	
REVISJONSHONORAR	6	-11 250	-11 250	0	-12 875
FORRETNINGSFØRERHONORAR		-160 610	-130 094	-30 516	-170 544
KONSULENT OG FORVALTN.TJEN		-75 279	-73 360	-1 919	-60 000
DRIFT OG VEDLIKEHOLD	7	-12 027 299	-686 379	-11 340 920	-1 393 950
FORSIKRINGER		-479 149	-395 399	-83 750	-536 000
KOMMUNALE AVGIFTER	8	-1 307 249	-1 307 249		-1 399 000
ENERGI / FYRING	9	-637 881	-382 728	-255 152	-700 000
TV-ANLEGG/BREDBÅND		-225 540	-225 540		-278 512
ANDRE DRIFTSKOSTNADER	10	-804 064	-409 563	-394 501	-825 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-16 393 047	-4 058 375	-12 334 672	-6 041 252
DRIFTSRESULTAT:		-7 407 891	2 442 681	-9 850 572	2 817 748
FINANSINNEKT/KOSTNAD					
FINANSINNEKTER	11	48 800	48 800		
FINANSKOSTNADER	12	-427 411	-107 011	-320 400	-675 000
RES.AV FINANSINNT/KOSTN.		-378 611	-58 211	-320 400	-675 000
RESULTAT		-7 786 502	2 384 470	-10 170 972	2 142 748
Overføringer					
Til/Fra garasjeavsetning		-10 170 972		-10 170 972	
Til/Fra optjent egenkapital		2 384 470	2 384 470		
Inngående saldo - Opptjent EK		15 075 575	18 621 919	-3 546 344	
Ny Saldo - Opptjent EK		7 289 073	21 006 389	-13 717 316	

Kommentarer til årsregnskapet 2025

Generelt

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 2026.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2025 er satt opp under denne forutsetningen.

Resultat

Årets resultat fremgår av resultatregnskapet og foreslås ført mot egenkapital.

Disponible midler

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

Ved utgangen av 2025 fremstår de disponible midlene som negative med beløp 3,8 millioner (millioner norske kroner). Merk, dette skyldes slutfaktura for garasjeprosjekt som forfalt til betaling i begynnelsen av 2026. Vi hadde på dette tidspunktet tilgjengelig låneramme på 5 millioner og kassekreditt på 1,5 millioner. Vi økte lånebeløpet i 2026 og betalte faktura på forfall.

Inntekter

Vi hadde en ekstraordinær inntekt på 350 000 knyttet til salg av parkeringsplass. Salget var en del av prosjektet med utvikling av leiligheter i Korsgata/Nedregate. En feil fra eiendomsmegleren som gjennomførte salget førte til at innbetaling først ble gjort i 2025 og derfor ført som inntekt på dette året.

Utleielokalet på hjørnet Nedre gate, Nordre gate ble benyttet som brakker for ifm. garasjeprosjektet. Dette sparte oss for en vesentlig kostnad i prosjektet ved at vi ikke trengte å betale for en annen «rigg»-løsning i bakgården knyttet til prosjektet.

Låneopptak

Ved utgangen av 2025 hadde borettslaget trukket 7 millioner av total låneramme for garasjeprosjekt på 12 millioner. Ved ferdigstilt garasjeprosjekt vil lånerammen økes slik at

lån for garasjeavdeling tilsvarer negativ egenkapital for garasjeavdeling. Låneopptak vil brukes for å betale ned gjeld i borettslag, eller finansiere eventuelle vedtatte prosjekt.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret frem budsjettet for 2025.

Merk, i regnskapstallene som er produsert fra OBOS sitt regnskapssystem har det kommet med en del feil i budsjettallene. Se kolonnen til høyre for garasjeregnskapet for korrekt budsjett.

Det må presiseres at det viktigste for borettslaget er likviditeten, altså penger vi har på konto eller kreditt som vi kan betale med. Borettslaget sitter på betydelige verdier som må ivaretas gjennom godt og langsiktig vedlikehold. Det avgjørende er at vi har tilstrekkelig likviditet til å dekke løpende kostnader og betjene lån.

Det bør fremheves at kostnadene for eventuelt ombygging av «huset» i gårdsrommet ikke er tatt inn i budsjett fordi dette ikke er besluttet av generalforsamlingen.

Inntekter

Inntektene i budsjettet er beregnet basert på gjeldende husleie og garasjeleie. Det er ikke budsjettert med økte leieinntekter i 2026. Det ble budsjettert med inntekter fra utleielokale for halve året, iom det ofte tar noe tid å finne riktig leietaker.

Kostnader

Budsjettet ble utarbeidet i desember 2025 og er bygget ut ifra et automatisk generert utkast fra OBOS som tar utgangspunkt i fjorårets budsjett.

Drift og vedlikehold

Ved budsjettering ble det anslått kostnader til drift og vedlikehold på 1,4 millioner. Dette inkluderer kostnader til gatekunstprosjekt, men ikke ombygging av felleshus og andre fellesareal. Dette gir en margin på om lag 300 000 sett opp mot faktiske kostnader i 2025, ekskludert garasjeprosjekt.

Energikostnader

Energikostnader er budsjettert til 700 000 kroner. I 2025 var de faktiske kostnadene 640 000 kroner. Styret har inngått en avtale om norgespris. Sannsynligheten er høy for at dette vil gi en lavere strømpris i 2026 enn vi hadde i 2025.

Forsikring

Forsikringskostnader må vurderes både ut fra årlig premie og hvilken dekning borettslaget har ved skade. Budsjettet for forsikring er økt med over 10 prosent sammenlignet med faktiske kostnader i 2025.

Felleskostnader

Styret vurderer at det ikke er behov for å øke felleskostnadene i løpet av 2026.

Sameiet Grendehuset Korsgata 16

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

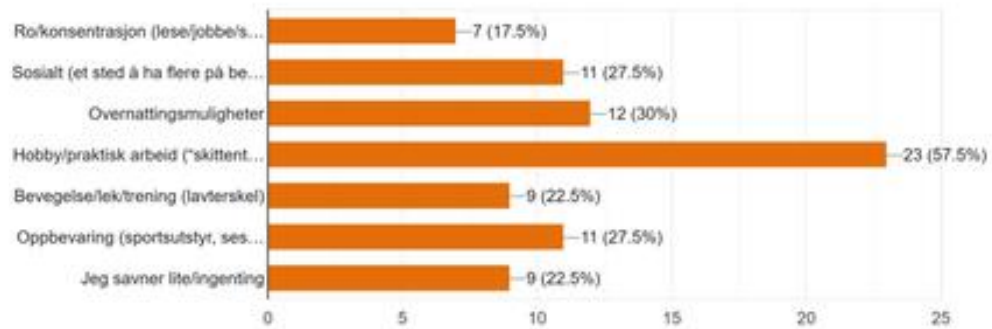
Konklusjon

Styret vurderer at Stolmakergata Borettslag har en solid økonomi. Borettslaget forvalter sine midler på en god måte og sitter på betydelige verdier, både i boligene og i flere fellesarealer med utnyttet potensial.

Vedlegg 4 til sak 6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer

5) Hva savner du mest plass til i hverdagen? (velg maks 3)

40 responses



Vedlegg 5 til sak 6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer



Vedlegg 6 til sak 6. Bedre utnyttelse "huset" i gårdsrommet og andre fellesarealer



Valgkomiteens innstilling til styre og valgkomite i Stolmakergt. BL – 2026

Styrets leder:

Runar Gunnerud – for 2 år

Styremedlemmer:

Bjarte Totland – for 2 år

Astri Bjercke – 1 år gjenstår

Magnus McEwan – 1 år gjenstår

Nele Vleeschouwers Hamre – 1 år gjenstår

Varamedlemmer (velges for 1 år):

Lotte Katborg Grønning

Sven Rosseland Pettersen

Gunnar Ekjord

Ola Refsnes

Valgkomite (velges for 1 år ad gangen):

Mette Wangen

Linnea Holter Thompson

Deltagelse på årsmøte 2026

Årsmøtet avholdes 4.05.26

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: _____



Standardveien 1
Postboks 393 Alnabru
0614 Oslo

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

OBOS Follo
Haugenveien 13
1423 Ski

OBOS Østfold
Storgata 5
1607 Fredrikstad

OBOS Rogaland
Laberget 22
4022 Stavanger

OBOS Stor-Bergen
Inger Bang Lunds vei 4
5059 Bergen

OBOS Vestfold
Storgaten 20
3126 Tønsberg

OBOS Innlandet
Vangsvegen 143
2321 Hamar

OBOS Nordvest
Ystenesgata 6B
6003 Ålesund

OBOS Midt-Norge
Ranheimsvegen 9
7044 Trondheim



Årsmøte 2025

Innkalling

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:

26. mai 2025 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. Fastsettelse av honorarer
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
9. Innkomne forslag - Egenberedskap
10. Gatekunst som berikende, besparende og miljøvennlig tiltak langs Nedre Gate
11. Forprosjekt for omdannelse "huset" i bakgården, fra sykkelboder til noe mer

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Runar Gunnerud er foreslått.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en fram møteliste 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 mot egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 2024 Avd regnskap m notehenvvisninger.pdf
 2. Kommentarer til årsregnskapet for 2024.pdf
 3. Kommentarer til budsjettet for 2025.pdf
 4. 0510 Stolmakergata Borettslag.pdf
 5. 510 Årsregnskap 2024.pdf
-

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 372 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 372 000,-

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Tre skal velges.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Astri Bjercke
Stolmakergata 9 G
- Magnus McEwan
Stolmakergata 9 E
- Nele Vleeschouwers Hamre
Stolmakergata 9 D

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bjarte Totland
Stolmakergata 9 H
- Gunnar Ekjord
Stolmakergata 9 E
- Lotte Katborg Grønning
Stolmakergata 9 B
- Sven Rosseland Pettersen
Stolmakergata 9 E

Valg av 2 valgkomite Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite:

- Cecilie Thomassen
- Mette Wangen

Sak 8

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

Sak 9

Innkomne forslag - Egenberedskap

Forslag fremmet av:

Daniel Fredrik Mikkelsen, Nele Vleeschouwers, Målfrid Hansen, alle fra oppgang 9 D

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslagets rolle i egenberedskap

Bakgrunn:

Myndighetene prioriterer for tiden egenberedskap i befolkningen, og borettslaget bør ha en rolle i dette. Borettslaget har delte ressurser som vil skape problemer for hver enkelt beboer ved utfall, slik som låsesystem og varmtvann. Borettslaget disponerer også ressurser som kan brukes i fellesskap for beredskap.

Forslag til vedtak den kan stemmes over:

Egenberedskap er et stort tema, og vi fremmer derfor i denne omgang et forslag om at styret skal gjøre følgende:

- 1) Følge opp borettslagets rolle i egenberedskapen aktivt. Ved å ha egenberedskap som et punkt på styremøtene ved årlig HMS-gjennomgang, og ved å utarbeide plan for hastetiltak og for mer langsiktige ønskede tiltak. Planen bør kommuniseres til beboerne i god tid før neste generalforsamling, slik at forslag til endringer kan fremmes i tide.
- 2) Utarbeide og dele informasjon til beboerne om rutiner ved og konsekvenser av strømbrudd, spesielt rundt det å ha et oppvarmet rom og hva som skjer med låsene som går på strøm.
- 3) Dersom det er slik at strømbrudd fører til at dører enten står ulåste, eller låste uten mulighet til å åpnes av vanlige beboere: Begynne på tiltak for å avhjelpe dette. F. eks. sikkerhetstiltak rundt dører som blir ulåste, eller reserveløsninger for å la vanlige beboere kunne åpne dører med låser som ikke virker.

Relaterte tema:

Følgende punkter er ikke en del av forslaget direkte, men er eksempler på temaer der borettslaget kan være relevant for egenberedskapen:

- Borettslaget kan ha fellesressurser slik som DAB-radio med batterier, vann eller lagringsplass for vann,-strømaggregat for lading, ol.
- Lage opplegg for bruk av eksisterende fellesressurser ved kriser, slik som fellesgrillene, verktøy, ol.
- Kommunikasjon ved akutte situasjoner der oppslagstavler ikke er raskt nok, og internett ikke er tilgjengelig.
- Beboere med spesielle behov kan kobles med andre beboere som kan bistå, men på en måte som unngår personvernsproblematikk.
- Sikkerhet rundt beboeres beredskapslagre i boder - både med tanke på tyveri hvis låser slutter å fungere og brannsikkerhet hvis beboere lagrer gasstanker el.

- Åpning og lukking av garasjeporter ved strømbrudd.
- Felles egenberedskapslagre.

Styrets innstilling

Styret støtter tanken om at vi må ha en plan for beredskap i borettslaget.

Styret foreslår at vi nedsetter en gruppe på generalforsamlingen, som kan komme med forslag til en beredskapsplan for borettslaget.

Vi vil også minne beboerne på at de må selv ta ansvaret for å følge myndighetenes retningslinjer for egenberedskap.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en arbeidsgruppe som kan komme med en konkret beredskapsplan for borettslaget.

Sak 10

Gatekunst som berikende, besparende og miljøvennlig tiltak langs Nedre Gate

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Borettslaget bruker mellom 100' og 200.000 kr hvert år på fjerning av grafitti langs utsiden av gården. Firmaet som gjør denne jobben er blant de rimelig i bransjen, men de legger dessverre ned sin virksomhet i sommer.

Styret har blitt inspirert av arbeidet som er gjort med gatekunst ved ny Kristparken på Fredensborg og i samtale med Street Art Norge, som holder til på Vulkan. Vegger i byen som er dekorert av anerkjente gatekunstnere får stort sett stå i fred, slik at behovet for grafittifjerning reduseres betraktelig. Ved å dekke denne delen av gården med gatekunst vil en ellers grå og trist del bli forskjønnet og spennende, samtidig som vi over tid sparer penger og reduserer kjemikaliebruk i miljøet.

Forslag til vedtak

Styret går i dialog med Street Art Norge om å arrangere en konkurranse om å dekorere nedre del av veggen på bygget vårt mot Nedre gate (med opsjon om dekorasjon om ca 25 meter langs Korsgata og Nordre gate). Budsjett for prosjektet settes til 300.000 kr. Styret vil kalle inn til beboermøte for å diskutere og velge blant de ulike bidragene til konkurransen.

Vedlegg

6. Kristparken.jpg

Forprosjekt for omdannelse "huset" i bakgården, fra sykkelboder til noe mer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har gjennom de siste årene gjort ulike tiltak for å forskjønne og vedlikeholde gårdsrommet, med beplantning, leikeapparater og felles kjøkkenhage. Tiltakene skaper møteplasser for oss beboere. Styret utforsker nå ytterligere tiltak for å forbedre bomiljø for alle grupper av beboere.

Styret har derfor latt seg inspirere av arbeidet som ble gjort i Frankrikegården på Torshov for litt over et tiår siden, hvor en trafo midt i gårdsrommet ble konvertert til felleshus for borettslaget. Huset er både til kollektive arrangementer og spontane treff, samtidig som det går an å booke det for private arrangementer. En artikkel om trafoen finnes vedlagt. Styret har også engasjert fulgt med på OBOS sitt arbeid med å utforske delekonsepter og fellesrom m.m.

Forslag til vedtak

Styret iverksetter et forprosjekt for å se på muligheter til å omdanne "huset" i gårdsrommet til et "flerbrukshus" til alles glede. Forprosjektet vil også se på alternative løsninger for sykkelparkeringen som huset dekker i dag. Styret skal arrangere beboermøte med resultatene fra forprosjektet og veien videre besluttet av generalforsamlingen.

Styrets årsrapport

ÅRSRAPPORT FOR 2024

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 Annicken Aasheim Stolmakergata 9 A

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert

Runar Gunnerud Stolmakergata 9 G

Varadelegert

Jon Olav Eikenes Stolmakergata 9 E

Valgkomite

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 Grünerløkka 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 (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er 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.

Helse, Miljø og Sikkerhet

Borettslagets leverandør på brannsikkerhet har gjennomgått og utbedret merking, nødlis og rømningslys i garasjeanlegget og på loftene. Gjennom arbeidet med rehabilitering av garasjen har styret også hatt fokus på utbedring av brannportene. Ytterligere tiltak knyttet til brannsikkerhet gjøres fortløpende.

Etter flere uønskede hendelser i borettslaget i løpet av året har styret iverksatt ulike tiltak for å øke tryggheten til oss som bor her. Dette innebærer blant annet at vaktelskapet også nå patruljerer bakgården og loft flere ganger i døgnet. Vi har iverksatt midlertidige tiltak med økt videoovervåking i garasjen, samt et litt mer langsiktig arbeid med å sikre at kun de som har behov for tilgang til ulike deler av bygget, som f.eks. garasjen, har tilgang.

Vedlikeholdsplan

Det store rehabiliteringsprosjektet for 2025 er knyttet til betongarbeidene i garasjen. Videre arbeid med vedlikeholdsplanen plukkes opp etter dette prosjektet er ferdig.

Opprydding i digitale systemer

Frem til nylig har styret brukt flere ulike systemer og tjenester for å lagre dokumenter. Dette gjorde at det var vanskelig å finne frem, og mange i styret manglet tilgang til relevant informasjon. Nå er alle digitale dokumenter ryddet opp i og flyttet inn i systemet for styrearbeid fra OBOS. I tillegg har vi importert gamle e-poster inn i e-postsystemet vårt, slik at vi enklere kan finne frem til historikk i ulike saker.

Gårdsrommet og hagegruppa

Gårdsrommet har fått et skikkelig løft de siste 2 årene. I 2024 ble flere aktivitets- og lekeapparater installert, som bordtennisbord, stor huske og et lite lekehus, som har fått navnet "Knøttebo". Styret ønsker at barnefamiliene skal oppleve seg ivaretatt i vårt borettslag. I april hadde hagegruppa møte for å planlegge

årets sesong. Mye er blitt gjennomført som nye vekster, ny gressplen ved A-inngangen, nytt plommetre og 4 settekker med urter, salater og reddiker. Dessuten ble over hundre blomsterløker satt i jorda på høsten. De gamle utemøblene (40 år) ble oppusset og delvis beiset i en frisk rødbrun farge. Arbeidet med å videreutvikle gårdsrommet vil fortsette i 2025 med flere dyringskasser, bærbusker, flere rosebusker og en ny gressplen ved G-inngangen.

Vaktmester og renhold

Vi har sagt opp avtalen med vaktmesterfirmaet, og i stedet ansatt to driftsassistenten som begge bor i borettslaget, 4 timer per uke hver. Å ha ansatte som bor i borettslaget, og dermed vil være mer tilgjengelig for å ta et tak når det trengs, mener styret vil gi oss en bedre tjeneste. Snømåking og strøing i januar i år er et eksempel på dette. Ren Service har fortsatt ansvaret for renhold av oppgangene.

Dugnad

I 2024 hadde vi både vårdugnad og høstdugnad. På vårdugnaden var det ca. 60 personer med smått og stort som bidro til å rydde, plukke, kaste, sortere søppel, luke, feie og klippe vekster. I tillegg ble det nye utemøblelementet skrudd sammen og satt på plass. Vimpelen ble heist og vi avsluttet med pizza og drikke til store og små. På vårdugnaden hadde vi egen «kastedag» dagen før dugnaden, for at ikke fokuset på dugnaden skal være å få kastet egne ting, men å jobbe sammen for fellesskapet.

På høstdugnaden stilte ca 40 personer opp på tross av regn, vind og hustrig høstvær. Imponerende! Vi feide, spadde og plukket søppel, og avsluttet med pizza og drikke for store og små.

Markering av høytider - 17. mai, sommerfest og julegrantenning

Styret har tilrettelagt for flere sosiale møtepunkter gjennom året. 17. mai-feiringen begynte med å heise flagget og fortsatte med grilling og kaker senere på dagen. På sommerfesten grillet vi og samlet oss rundt bordet. I desember var det julegrantenning med et 4 meter høyt juletre, juletrelys i flaggstangen og diverse lysende stjerner i trærne for å markere at borettslaget fylte 40 år. Det ble allsang og juleregang med akkompagnement. Og selvsagt kom julenissen! Mange barn og voksne hygget seg sammen.

Rehabilitering i garasjen

Vi har i lengre tid vært plaget med lekkasjer mellom U1 og U2 i garasjen. utfordringen er når salt snø gjennom vinteren trekker ned i betongen. Våren 2024 gjennomførte Oslo Murmesterbedrift, med WSP som prosjektleder, 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 man opprinnelig trodde. Styret besluttet derfor å fremskynde installasjonen av et beskyttende system for betongen (katodisk beskyttelse). Oslo Murmesterbedrift sto for installasjon av dette systemet.

I 2025 har vi innhentet tilbud på å installere katodisk beskyttelse der det trengs i resten av garasjen. Arbeidet vil gjennomføres mellom mai og november 2025.

Vannskade fra takterrasse

I slutten av januar 2024 opplevde vi et kraftig væromslag som resulterte i at vann trengte inn fra den ene av borettslaget to takterrasser. Dette førte til en alvorlig vannskade i den tilhørende leiligheten.

Da skaden ble oppdaget, kontaktet vi borettslagets bygningsforsikring, men dessverre ble vårt krav om dekning av skaden avvist, grunnet alder på bygningsdel. Gitt omfanget av skaden, har det vært en prioritet for styret å håndtere situasjonen på best mulig måte. Styret engasjerte derfor ekstern fagkompetanse som har bistått oss med å identifisere årsaken til vannskaden. I tillegg har vi fått juridisk og byggeteknisk rådgivning.

Skaden i leiligheten og på terrassen er utbedret. Styret har også iverksatt tiltak for å forebygge lignende hendelser i nabo-leiligheten.

Økonomi

Borettslaget har gått underskudd med litt over 3 millioner kroner i 2024.

På grunn av økte kostnader økte vi husleia med 5 % høsten 2022 og med 7 % fra november 2023. I 2024 har leie per garasje plass økt med kr 100 per mnd for alle som ikke tidligere har betalt for infrastruktur rundt elbillplasser. Garasjeleia ble økt med ytterligere kr 400 per plass fra september 2024. Dette for å dekke kostnadene for et nytt lån på 12 millioner kroner med nedbetaling over 15 år. Lånet tas opp pga de store kostnadene i garasjen i 2024 og 2025:

- den nye infrastrukturen for elbilladere kostet ca 1,1 millioner kroner etter at tilskuddet fra kommunen på 243 tusen er fratrukket.
- rehabilitering av betongen og etablering av katodisk beskyttelse i deler av garasjen gjennomført i 2024 kostet ca 3,5 millioner kroner
- det gjenstående arbeidet med rehabilitering og etablering av katodisk beskyttelse av betongen i garasjen som er planlagt gjennomført i 2025 estimeres til ca 11 millioner kroner.

I tillegg kostet vannskaden nevnt over litt over 1,2 millioner kroner.

I 2024 tok vi opp en kassakreditt på 2,5 millioner kroner for å greie likviditeten under de store kostnadene, fram til vi i 2025 kunne oppta et nytt lån. Lånet skal dekke opp kassakreditten og de forventede kostnadene i forbindelse med betongrehabilitering av resten av garasjen. For å unngå at de månedlige betalingene fra borettslaget vil øke vesentlig, har vi avtalt 15 års nedbetalingstid.

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 leilighetene, 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

2012:

Trehusene, oppgang H og J, ble malt og det ble satt inn nye vinduer og balkongdører. Tregjerdene ble malt. Takene på hele bygningsmassen ble spylt og rengjort, sammen med takrenner og nedløp. Løs og skadet betong ble 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 fører 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 til leilighetene (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 overvåkingskameraer i områder som tidligere var dårlig dekket. I oppgang J ble det anlagt radonbrønn med utlufning 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 ny 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 vanntinntakene til borettslaget i nedre garasjeetasje (U2) ble skiftet ut.

2016:

Alle pipene i borettslaget (oppgang H og J) ble utbedret. Videre ble mange av nødlysene og skiltene i garasjene skiftet ut. Ny flaggstang ble satt opp,

2017:

Ny port mot Øvre gate og søppelløsning med nedgravde containere. Nytt dekke, nye varmekabler og ny belysning i området ned til gårdsplassen. Tetting av lekkasje ved oppgang E og inn i trappenedgangen til garasjene. Det ble 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:

Totalreovering av oppgang A-G. Oppgangene fikk nye inngangsdører, nye himlinger, ny belysning, nye håndløpere, flislagte trapper og etasjenivåer. Alle overflater ble malt. Postkasser fikk innramming i eik. Nye utelamper med astrour. Nye inngangsdører med nye låser på alle leiligheter med dør inn fra innvendig oppgang. Ny belysning og nye porter i garasjene, utvidelse av el-ladeanlegg. Nye LED-armaturer satt opp i garasjene. Garasjeportene skiftet ut, med nye motorer og fester. Nye brikkelesere utenfor dørene til U1 og U2 samt albuebrytere fra innsiden. Det ble montert 17 nye ladere til el-bil.

2022:

Nødvendige utskiftinger av vinduer og dører i en rekke leiligheter.

2023:

Ny infrastruktur for elbil-ladere etablert i hele garasjen. Ny hovedtavle i B-oppgangen.

2024:

Det ble etablert katodisk beskyttelse i den mest utsatte delen av garasjen i U1 og U2. Støpeasfalt ble lagt i samme området i U1. Det ble kjøpt inn et nytt dukkehus «Knøttebo», nye sittegrupper og ei ny huske i gården. De gamle sittegruppene ble pusset ned og malt. Nye pallekarmer for dyrking av urter og grønnsaker ble satt opp.

510 - STOLMAKERGATA BORETTSLAG

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2024	
			Fordeling	
			Borettslaget	Garasjen
DRIFTSINNEKTER:				
Innkrevde felleskostnader	2	7 929 052	6 213 852	1 715 200
Eiendomsskatt via husleia		36 400	36 400	
Innbetalinger		0	0	
Ladeinntekter el-bil		108 367	108 367	
Inntekter Sameie Korsgt 16 2023		63 388	63 388	
Andre inntekter	3, 20	35 500	35 500	
SUM DRIFTSINNEKTER		8 172 707	6 457 507	1 715 200
DRIFTSKOSTNADER:				
Personalkostnader	4	-50 200	-37 650	-12 550
Styrehonorar	5	-356 024	-267 018	-89 006
Avskrivninger	14	-2	-2	0
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	0
Forretningsførerhonorar		-154 435	-125 092	-29 343
Konsulenthonorar	7	-394 765	-393 797	-968
Kontingenter		-21 000	-21 000	0
Drift og vedlikehold	8	-6 599 837	-1 697 964	-4 901 873
Forsikringer		-445 297	-367 384	-77 913
Kommunale avgifter	9	-1 001 969	-969 685	-32 284
Eiendomsskatt utbetalt		-36 427	-36 427	0
Kostnader Sameiet Korsgt 16		0	0	0
Energi/Fyring		-689 731	-413 148	-276 583
Kabel- / TV-anlegg		-247 726	-247 726	0
Andre driftskostnader	10	-889 831	-466 748	-423 083
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 897 369	-5 053 766	-5 843 603
DRIFTSRESULTAT		-2 724 662	1 403 741	-4 128 403
FINANSINNEKTER / -KOSTNADER:				
Finansinntekter	11	71 573	71 573	
Finanskostnader	12	-427 882	-342 306	-85 576
RES. FINANSINNT. / -KOSTNADER		-356 310	-270 733	-85 576
ÅRSRESULTAT		-3 080 972	1 133 008	-4 213 980
Overføringer:				
Til(+)/Fra(-) garasjeavsetning		-4 213 980	0	-4 213 980
Til(+)/Fra(-) opptjent egenkapital		1 133 008	1 133 008	0
Inngående saldo - Opptjent EK		19 790 946	17 488 910	667 635
Ny saldo - Opptjent Egenkapital		16 709 975	18 621 919	-3 546 344

Kommentarer til årsregnskapet 2024

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 tjuetjuefem.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning.

Resultat

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

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningen for videre drift. Ved slutten av 2024 ser det ut som om de disponible midlene var negative, men der er ikke medregnet vår kassakreditt på 2,5 millioner kroner.

Vi har søkt om, og fått godkjent, et lån på 12 millioner kroner med nedbetaling over 15 år.

Formål: Betongrehabilitering og innføring av katodisk beskyttelse i to garasjeetasjer med til sammen 241 garasjeplasser. Garasjeetasjene fungerer som grunnmuren i hovedbygget i vårt borettslag, som inneholder 93 av borettslaget 105 leiligheter.

Bakgrunn:

I 2024 installerte vi infrastruktur til elbilladere for samtlige garasjeplasser, inkludert skifte av hovedtavle, til en kostnad på 1,25 millioner kroner. Vi fortsatte samtidig et arbeid for å prøve å begrense en lekkasje mellom garasjeetasjene i 2024. Det ble da oppdaget at de tidligere arbeidene ikke hadde fungert etter planen, og at å fortsette med en slik «flikking» ikke hadde noen funksjon. Det var store skader på betongen og armeringen i et område av garasjen, forårsaket av snø og salt som bilene drar med seg inn, og mindre skader i resten av garasjen. Vi valgte å følge rådet om å installere katodisk beskyttelse i det mest kritiske området, totalt en kostnad på ca 3,5 millioner kroner. Disse investeringene ble finansiert med tidligere opparbeidet likviditet, og opptak av en kassakreditt på 2,5 millioner kroner.

I år ønsker vi å følge de profesjonelle rådene, og utbedre skadene på betongen samt installere katodisk beskyttelse i resten av garasjen. Samtidig vil vi skifte ut de tre 40 år gamle brannportene som ikke lenger fungerer. Ved hjelp av WSP, som har lagd anbudsgrunnlaget, vil vi nå inngå avtale med Oslo Murmesterbedrift. WSP vil ha prosjektlederjobben.

I fjor økte vi den månedlige garasjeleien fra kr 400 til kr 800 for samtlige. I tillegg økte vi med kr 100 per mnd for de som ikke tidligere hadde blitt belastet for infrastruktur. Dette betyr at vår årlige leieinntekt for garasjen øker fra kr 1 157' i 2023 til kr 2 542' i 2025, altså en økning på nesten 1,4 millioner kroner per år. Denne økte inntekten vil bli brukt til renter og nedbetaling av lånet.

Kommentarer til budsjettet for 2025

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2025. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Det må presiseres at det som er viktigst for borettslaget, er likviditeten. Vi sitter på enorme verdier som vi må ivareta ved godt vedlikehold. Det vi må passe på, er at vi har god nok likviditet til å betale våre kostnader og nedbetale på lånene.

I en bedrift som lever av overskuddet sitt, er det viktig å kunne avskrive alle investeringer, dvs å fordele dem utover på årene framover. Vi fikk ikke OBOS' regnskapsavdeling med på å avskrive de store investeringene vi gjorde i 2024, noe de begrunnet med at dette bare var nødvendig vedlikehold. Vi kunne nok greid å argumentere for at både ny hovedtavle, ny infrastruktur for ladere og innføring av katodisk beskyttelse, kvalifiserer som investeringer for framtida, men ønsket ikke å bruke tid på det, siden det for oss ikke spiller noen rolle.

Inntekter

Inntektene er beregnet ut fra dagens husleie og garasjeleie. Det er ikke budsjettert med økte leieinntekter i 2025.

Kostnader

Budsjettet ble lagd i desember 2024, og baserer seg på et utkast som er automatisk generert fra OBOS. Disse er basert på forrige års budsjett, ikke på regnskapet. Dette fører til at noen poster muligens er litt feilstipulert.

Drift og vedlikehold

Her trodde vi at vi tok hardt i da vi budsjetterte med 8 millioner. Avtalen vi inngår med Oslo Murmesterbedrift ender på ganske nøyaktig 10 millioner kroner. I tillegg kommer prosjektledelsen på noen hundre tusen.

Kommunale avgifter i Oslo Kommune

Disse er stipulert til nesten 1,5 millioner kroner. I fjor brukte vi litt over en million. Selv om de skulle øke med 20 % så tar vi inn 300 tusen her.

Energikostnader

Budsjettert med 950 tusen. I 2024 brukte vi 690 tusen. Litt vanskelig å stipulere fordi noen av laderne dessverre er knyttet til samme måler som varmtvannet i B-oppgangen. (Noe vi håper å få orden på i løpet av året.) I tillegg er varmekablene et viktig element her.

Forsikring

Forsikring har to sider; hva må vi betale per år, og hva får vi når skaden først har skjedd! Vi har økt budsjettet med over 20 % fra faktiske kostnader i fjor.

Lån

Borettslaget har allerede et lån i OBOS-banken med saldo per 1.januar på kr 5 344'. Dette nedbetales med ca 1,4 millioner i løpet av 2025.

Det nye lånet vil vi ta ut etter hvert som vi trenger likvider, og vil antakeligvis tilsvare 12 millioner ved utgangen av året. Vår beregning er at de budsjetterte inntektene vil dekke alle nedbetalinger og kostnader rundt lånene.

Felleskostnader

Styrets vurdering er at vi ikke trenger å øke felleskostnadene i løpet av 2025.

Sameiet Grendehuset Korsgata 16

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.

Konklusjon

Vi har en solid økonomi i Stolmakergata Borettslag. Vi disponerer våre midler bra, og vi sitter på store verdier, både i våre leiligheter, og i mange uutnyttede fellesarealer.



Til generalforsamlingen i Stolmakergata Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 10. april 2025

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads '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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		3 114 235	2 636 268
<i>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</i>			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-3 080 972	1 417 744
Tilbakeføring av avskrivning	14	2	450 173
Fradrag kjøpesum anl.midler	14	-52 342	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 367 358	-1 323 097
Innsk. øremerk. bankkto		-1 957	-3 060
Økning egenkapital i fellesanlegg		-73 908	-63 793
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-4 576 535	477 967
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 462 300	3 114 235

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		71 496	3 770 936
Kortsiktig gjeld		-1 533 796	-656 701
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		-1 462 300	3 114 235

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	7 965 452	7 072 380	7 679 000	8 661 280
Innbetalinger		0	25 819	0	0
Ladeinntekter EL-bil		108 367	0	0	0
Andre inntekter	3,20	98 888	301 451	100 000	260 000
SUM DRIFTSINNEKTER		8 172 707	7 399 650	7 779 000	8 921 280
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-50 200	-47 235	-50 000	-52 400
Styrehonorar	5	-356 024	-334 998	-356 000	-372 000
Avskrivninger	14	-2	-450 173	-451 000	-680 000
Revisjonshonorar	6	-10 125	-10 125	-12 000	-12 500
Forretningsførerhonorar		-154 435	-146 660	-155 500	-163 200
Konsulenthonorar	7	-394 765	-51 572	-30 000	-60 000
Kontingenter		-21 000	-21 000	-21 000	-21 000
Drift og vedlikehold	8	-6 599 837	-1 032 044	-1 280 000	-8 075 000
Forsikringer		-445 297	-389 355	-428 500	-540 000
Kommunale avgifter	9	-1 038 396	-1 226 089	-1 409 000	-1 481 000
Energi/fyring		-689 731	-813 639	-950 000	-950 000
TV-anlegg/bredbånd		-247 726	-256 998	-275 000	-270 400
Andre driftskostnader	10	-889 831	-903 534	-1 056 000	-954 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-10 897 369	-5 683 422	-6 474 000	-13 631 500
DRIFTSRESULTAT		-2 724 662	1 716 229	1 305 000	-4 710 220
FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	71 573	81 552	0	0
Finanskostnader	12	-427 882	-380 036	-385 000	-491 800
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-356 310	-298 485	-385 000	-491 800
ÅRSRESULTAT		-3 080 972	1 417 744	920 000	-5 202 020
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	1 417 744		
Fra opptjent egenkapital		-3 080 972	0		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	53 361 084	53 361 084
Tomt		4 975 316	4 975 316
Andel egenkapital i fellesanlegg		709 162	635 253
Andre varige driftsmidler	14	300 345	248 005
Miljøbankkonto, øremerket		75 790	51 458
SUM ANLEGGSMIDLER		59 421 697	59 271 116
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		18 795	21 518
Andre kortsiktige fordringer	15	19 000	0
Driftskonto OBOS-banken		0	1 096 134
Driftskonto OBOS-banken II		0	44 704
Sparekonto OBOS-banken		33 701	2 608 580
SUM OMLØPSMIDLER		71 496	3 770 936
SUM EIENDELER		59 493 193	63 042 052
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 105 * 100		10 500	10 500
Annen innskutt egenkapital		4 177 406	4 177 406
Opptjent egenkapital		16 709 974	19 790 946
SUM EGENKAPITAL		20 897 880	23 978 852
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	5 344 007	6 711 365
Borettsinnskudd	17	29 597 300	29 597 300
Annen langsiktig gjeld	18	2 050 000	2 050 000
Avsetning bomiljøtiltak		70 210	47 835
SUM LANGSIKTIG GJELD		37 061 517	38 406 500

KORTSIKTIG GJELD

Leverandørgjeld		355 651	510 371
Kassekreditt (totalt innvilget kreditt kr 2 500 000)		1 176 378	0
Påløpte renter		1 767	35 254
Påløpte avdrag		0	111 076
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 533 796	656 701

SUM EGENKAPITAL OG GJELD

Pantstillelse	19	46 807 200	44 307 200
Garantiansvar	20	502 591	511 858

Oslo, 09.04.2025

Styret i Stolmakergata Borettslag

Runar Gunnerud

Sissel Bugge

Agnethe Elinor Haram

Ola Klegseth

Jon Olav Eikenes

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 355 780
Garasje	990 800
Garasjeleie	710 000
Forretningslokale	377 000
Internett	255 780
Trappevask	126 000
Garasje	116 400
Eiendomsskatt	36 400
Leietillegg for påbygg	14 892
Framleietillegg	14 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 997 452

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-32 000
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	7 965 452

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Avregning Grendehuset (s. 857)	63 388
Tilskudd tilgjengelighetstiltak	19 000
Utleie	16 500
SUM ANDRE INNTEKTER	98 888

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-50 200
SUM PERSONALKOSTNADER	-50 200

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 356 024. I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 12 437, 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**

OBOS Prosjekt AS	-277 261
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-8 285
Norconsult Norge AS	-48 469
Aktiva Takst AS	-60 750
SUM KONSULENTHONORAR	-394 765

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør, Oslo Entreprenør Bedrift AS	-738 622
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-738 622
Drift/vedlikehold bygninger	-356 774
Drift/vedlikehold elektro	-22 820
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-374 119
Drift/vedlikehold heisanlegg	-25 315
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-171 263
Drift/vedlikehold brannsikring	-67 513
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-35 265
Drift/vedlikehold gasjeanlegg	-4 735 337
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-62 500
Kostnader dugnader	-10 311
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-6 599 837

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-36 427
Vann- og avløpsavgift	-675 862
Feieavgift	-3 264
Renovasjonsavgift	-322 844
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 038 396

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-28 083
Driftsmateriell	-345
Vaktmestertjenester	-231 135
Vakthold	-362 813
Renhold ved firmaer	-199 425
Andre fremmede tjenester	-16 436
Kontor- og datarekvisita	-2 697
Trykksaker	-3 958
Andre kostnader tillitsvalgte	-12 437
Andre kontorkostnader	-19 455
Kontingenter	-3 400
Bank- og kortgebyr	-2 966
Velferdskostnader	-6 680
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-889 831

NOTE: 11**FINANSINTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	2 772
Renter av sparekonto i OBOS-banken	35 658
Renter av kommunale avgifter tidligere år	22 622
Andre renteinntekter	10 520
SUM FINANSINTEKTER	71 573

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-367 869
Etableringsgebyr på kassekreditt i OBOS-banken	-2 000
Renter på leverandørgjeld	-1 424
Renter og provisjon på kassekreditt	-56 589
SUM FINANSKOSTNADER	-427 882

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	-26 479		1
Tørketrommel			
Tilgang 2013	29 330		
Avskrevet tidligere	-29 329		
Avskrevet i år	-1		0
Vaskemaskin			
Tilgang 2013	35 586		
Avskrevet tidligere	-35 585		
Avskrevet i år	-1		0
Innskudd garasje			
Tilgang 1987	150 000		150 000
Garasje			
Tilgang 2004	98 000		98 000
Bordtennisbord			
Tilgang 2024	52 342		52 342
Ladestasjon for el bil			
Tilgang 2017	794 958		
Avskrevet tidligere	-794 957		1
Søppelbrønn			
Tilgang 2017	2 045 212		
Avskrevet tidligere	-2 045 211		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER			300 345
SUM ARETS AVSKRIVNINGER			-2

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilskudd til tilgjengelighetstiltak		19 000
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER		19 000

NOTE: 16**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Obos-Banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.24 var 6,05 %. Løpetiden er 9 år.

Opprinnelig 2019 -12 757 000

Nedbetalt tidligere 6 045 635

Nedbetalt i år 1 367 358

-5 344 007**SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****-5 344 007**

NOTE: 17**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1986 -29 107 200

Opprinnelig 2019 -490 100

SUM BORETTSINNSKUDD -29 597 300

NOTE: 18**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Andre innskudd -2 050 000

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -2 050 000

NOTE: 19**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd 29 597 300

Pantelån 5 344 007

TOTALT 34 941 307

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

Bygninger 53 361 084

Tomt 4 975 316

TOTALT 58 336 400

NOTE: 20**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 502 591.

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.

NOTE: 21**NEGATIVE DISPONIBLE MIDLER**

De disponible midlene er negative. Styret har utarbeidet et budsjett som gir positive disponible midler neste år. Tiltaket er økte felleskostnader garasje plasser, samt innvilget nytt lån. Dette er nærmere omtalt i kommentarene til budsjettet.

Vedlegg 6 til sak 10. Gatekunst som berikende, besparende og miljøvennlig tiltak langs Nedre Gate



Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 26.05.25

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 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 handikappvennlige 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 punkt (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



Protokoll fra styremøte 25. februar 2026

Boligselskap: STOLMAKERGATA BORETTSLAG (510)

Klokkeslett: 17:00

Møtedeltagere: Christine Kirkhorn, Magnus Richard Mckeown, Nele Vleeschouwers Hamre, Runar Gunnerud

Signert av: Runar Gunnerud /s/, Magnus Richard Mckeown /s/, Nele Vleeschouwers Hamre /s/

Sak 1

Merknad fra revisor

Revisor har ingen merknader til årsregnskapet.

Fullstendighetserklæring/Uttalelse fra styret og eventuelt engasjementsbrev fra revisor undertegnes av styreleder.

Se vedlegg - Kontakt rådgiver for digital signering av disse dokumentene.

Vedtak

Godkjent

Sak 2

Årsregnskap

Regnskapet er gjort opp med et årsresultat på kr -7 786 502,- som foreslås overført til egenkapital.

Boligselskapets disponible midler per 31.12 utgjør kr -3 804 884,-

Forslag til vedtak

Det foreslås at styret godkjenner og undertegner årsregnskapet. Styret legger frem årsregnskapet for generalforsamlingen/årsmøtet med forslag om å overføre årsresultatet mot egenkapital.

Vedtak

Godkjent

Vedlegg

1. Årsregnskap 2025 RM.pdf

Sak 3

Gjennomføring av årsmøte

Fysisk.

Tid og sted: 4. mai - Grendehuset, kl. 19:00.

Møteleder: Runar

Vedtak

Godkjent

Sak 4

Årsmøteinnkalling og saker til behandling

Årsmøteinnkallingen utarbeides i årsmøtemodulen i Styrerrommet, herunder saker til behandling og eventuell årsrapport. Revidert årsregnskap med revisjonsberetning må lastes opp i modulen. Alle saker som skal behandles på årsmøtet må være ferdigstilt i årsmøtemodulen, med saksfremstilling, forslag til vedtak og eventuelle vedlegg innen 13.04.26. Dette for å sikre at innkallingen er klar til utsendelse innenfor lovpålagt frist.

Vedtak

Godkjent

Sak 5

Trykking og forsendelse av årsmøteinnkallingen

Digitalt + trykkeri

A5 - Forside med farger (Christine undersøker om det er mulig å lage egen forside med "generalforsamling" fremfor "årsmøte")

115 stk

Leveres til: Nele (evt sier styret ifra til Christine hvis det blir endringer)

Vedtak

Godkjent

Sak 6

Utsendelse/publisering av protokoller etter generalforsamling/årsmøte

Protokoller blir gjort tilgjengelige for eierne på Vibbo. Ønsker styret i tillegg en annen distribusjon avtales dette særskilt.

Vedtak

Godkjent

Sak 7

Fordeling av styrehonorar

Det foreslås at styret foretar en prosentvis fordeling av styrehonoraret, uavhengig av det kronebeløpet generalforsamlingen/årsmøtet senere vedtar.

Styrehonorar betales normalt i forbindelse med boligselskapenes faste lønnskjøringer 25. i hver måned. I årsoppgjøret har OBOS Lønningsavdeling en ekstraordinær lønnskjøring i april, mai og juni den 10. i de aktuelle månedene.

Styrehonoraret registreres av styret i Styrerommet under økonomi og honorar. Dette må gjøres innen den 15. for utbetaling den 25. samme måned, og innen den 01. for utbetaling den 10. i de månedene det gjelder.

Styremedlemmene legger inn kontonummer og personinformasjon under "Min profil" i Styrerommet.

Pensjonister som mottar styrehonorar, må sørge for å ha korrekt skattekort på plass. Pensjonistskatte kort kan ikke brukes for utbetaling av honorar/lønn.

Styremedlemmets navnHonorar i %

Leder Runar Gunnerud

Nestleder Magnus Richard Mckeown

Styremedlem Astri Bjercke

Styremedlem Sissel Bugge

Styremedlem Nele Vleeschouwers Hamre

Notater fra møtet

Styret behandler dette på et senere styremøte før årets generalforsamling.

Vedtak

Godkjent

Sak 8

Dato for generalforsamlingen

(Runar har lagt inn saken fra OBOS sender ut forslag til dato for generalforsamlingen. De har foreslått mandag 4. mai. Grendehuset er ledig den dagen, men det er nokså tidlig i mai. Tidligere år har vi hatt GF litt lenger ut i mai.

Vi skal etter planen ha styremøte onsdag 6. mai. Skal vi foreslå GF ca to uker etter det? I uke 21? (uke 20 og 22 har begge røde dager). Onsdag 20. og torsdag 21. er Grendehuset ledig. Vi er avhengige av at hun fra Obos også er ledig.

Henvendelsen fra OBOS:

https://app.frontapp.com/open/msg_2fvs2hzi?key=rFs38S4J1btMcUmwE5UpoJddabXrYZJ1

Vedtak 11. februar 2026 – Runar forhører seg med rådgiveren fra obos om å gjennomføre GF helst onsdag 20. mai, sekundært torsdag 21. mai. Runar følger deretter opp med informasjon til beboerne med oppfordring om å melde inn saker.

Vedtak 25. februar 2026 – Vi kjører GF mandag 4. mai.

Vedtak

Vi kjører GF mandag 4. mai.

Protokoll fra styremøte 11. mars 2026

Boligselskap: STOLMAKERGATA BORETTSLAG (510)

Klokkeslett: 19:30

Sted: Styrommet, eventuelt digitalt

Møtedeltagere: Astri Bjercke, Magnus Richard Mckeown, Nele Vleeschouwers Hamre, Runar Gunnerud, Bjarte Totland

Signert av: Bjarte Totland /s/, Runar Gunnerud /s/, Astri Bjercke /s/, Magnus Richard Mckeown /s/, Nele Vleeschouwers Hamre /s/

Sak 1

Godkjenning av sakliste og innkalling

Innkalling til møtet er sendt i god tid før møtet, og deltakere er kjent med saklisten. Dersom styret er enige i det, kan saklisten utvides med flere saker etter innspill fra styremedlemmene.

Forslag til vedtak

Alle i styret godkjenner saklisten og innkallingen.

Vedtak

Ok.

Sak 2

Diskusjon: Gatekunstprosjektet, en oppdatering

Runar fører saken. Konkurransen er ute "i markedet". Onsdag 11. mars (samme dag som styremøtet) skal det avholdes infomøte hos Street Art Norge på Vulkan. Oppsummering fra til nå innkommende brev og møtet som blir avholdt.

Vi legger sammen en plan for de neste stegene, med beboermøte og vinner av konkurransen. Vi bør nok ha et rådgivende beboermøte før generalforsamlingen. Det kan være en mulighet å slå det sammen med møtet om fellesareal og "huset" i bakgården.

Frist for innsending er 21. mars (om 10 dager).

Forslag til vedtak

Til orientering.

Notater fra møtet

Det er noe uklart hva vi faktisk får gjennom konkurransens første fase. Vi diskuterer hvilke dager som kan passe til beboermøte. Forslaget er å slå sammen beboermøte for gatekunstprosjektet og for fellesthus-prosjektet.

Vedtak

Avtaler beboermøte onsdag 25. mars, hvor det innkommende fra konkurransen fremlegges på egnet måte.

Sak 3

Forprosjekt fellesarealer og "huset" i bakgården, oppdatering

Runar fører saken. Vi har gjennomført en spørreundersøkelse/kartlegging av behov i borettslaget. Mange har svart. Vi går gjennom resultatene og diskuterer veien videre. Runar har også bedt om innsyn i hvem som faktisk leier grendehuset, for å kunne gjøre en kvalifisert vurdering om hva vi bør gjøre der videre.

Vi bør ha en prat med KIMA for å vurdere svarene. Basert på innspill fra beboerne og KIMA bør vi vurdere om vi skal:

- 1) Legge saken død allerede nå
- 2) Utarbeide noen grove skisser og konsepter og invitere til beboermøte for presentasjon.

Forslag til vedtak

Runar jobber videre med saken. I samarbeid med KIMA jobber vi ut et par helhetlige konsepter som innebærer bruk av "huset" i bakgården, av "fellesrommene" styrerrommet og verkstedrommet. Samt tiltak for å gjøre Grendehuset mer tilgjengelig for beboerne.

Notater fra møtet

Felles forståelse i styret om et tydelig mandat for videre arbeid med prosjektet, som følge av svarene fra spørreundersøkelsen.

Ingen svar på "ungdomsundersøkelse" trolig pga kort tid ute. Den kan vi legge ut en gang til nærmere generalforsamlingen.

Vedtak

Runar jobber videre med saken. I samarbeid med KIMA jobber vi ut et par helhetlige konsepter som innebærer bruk av "huset" i bakgården, av "fellesrommene" styrerrommet og verkstedrommet. Samt tiltak for å gjøre Grendehuset mer tilgjengelig for beboerne.

Vedlegg

1. 20260318_Spørreundersøkelse_Hvordan vil du ha det i Stolmakergata_.pdf

Sak 4

Generalforsamling mandag 4. mai

Runar fører saken:

Vi går gjennom hva som må gjøres før generalforsamlingen. Frister. Hva vi må produsere. Hva styret lovet i fjor. Med mer.

Styrets siste frist tekst og vedtak inn i innkallingen. 13. april. Inkludert årsberetning.

Informasjon om Generalforsamlingen sendes ut snarlig etter møtet, med info om. siste frist for beboere til å melde inn saker: fredag 27. mars.

Styret behandler innkommende forslag enten fortløpende på e-post/slack, eller i styremøtet 8. april.

Vedtak

Enighet om punktene i saken.

Sak 5

Info om arbeid med forprosjekt tak.

Astri har hatt møte med Anne Mikkelsen, tidligere styreleder i Torvbakkgata borettslag for innhenting av opplysninger og erfaringer ift. arbeid med borettslagets skifting av tak. Etter funn av råte og slitasje i konstruksjoner, takpapp og takstein kontaktet styret Obos; OBOS prosjekt A/S. De tilbød seg å bistå styret gjennom hele prosessen frem til ferdigstilling. Jeg foreslår at vi tar kontakt med OBOS prosjekt for å finne ut om de kan bistå oss ift et forprosjekt.

Astri redegjør

Forslag til vedtak

Til orientering

Notater fra møtet

Et viktig punkt fra diskusjonene i styret er å få uavhengige vurderinger av taket, som ikke er direkte koblet til etterfølgende arbeid (som ofte er saken når OBOS Prosjekt eller USBL Prosjekt gjør tilstandsrapporter. Styret skal sikre at vi ikke rehabiliterer tak nå som ikke trengs å repareres på 10 år.

Vedtak

Til orientering

Sak 6

Spyling og ettersyn, avløpsanlegg

Vi har fått to tilbud på spyling og kamerainspeksjon av avløpsrørene i borettslaget, et fra Enviro og et fra Serwent. (Se vedlegg).

Tilbudet fra Serwent er vesentlig rimeligere per husstand (1150,- + mva, mot 1650,- + mva fra Enviro). I tillegg tar Enviro et tillegg som ikke er timespesifikt, for å undersøke rør ut mot offentlig avløpsnett. Dette er, slik jeg leser det, inkludert i prisen fra Serwent.

Forslag til vedtak

Borettslaget takker ja til tilbudet fra Serwent. Gunnar setter i gang planlegging mtp tidspunkt for arbeidet, varsling til andelseiere og beboere osv.

Notater fra møtet

To punkter fra diskusjonene i styret:

- Det fremstår noe uklart i tilbudene om det skal gjøres spylinger inne i hver leilighets ansvarlige rør. Mange av leilighetene i borettslaget er ombygd med ulike løsninger for rør. Hvordan er dette tenkt belastet mot fellesskapet? Erfaringsmessig, fra brannvernkontroll eller ventilasjonsrens, er det krevende å komme inn i alle leiligheter for rensing. Styret spør seg om det heller er hensiktsmessig med rensning av sentrale fellesrør når det er behov, snarere enn rensning inne i hver leilighet.

- Det andre punktet er at rens av VVS ikke i tilsynsrapporten utarbeidet i 2024 ble fremhevet som noe det var behov for på en god stund. Det er mange andre punkter i vedlikeholdsplanen som "ligger foran i køen", og med en kostnad som trolig blir opp mot 200.000 kr er det viktigere å starte høyere prioriterte tiltak i vedlikeholdsplanen,

Vedtak

Det gjennomføres ikke på nåværende tidspunkt noe tiltak for spyling og ettersyn av avløpsanlegget på generell basis.

Vedlegg

1. Tilbud 1.pdf
2. Stolmakergata BRL.pdf

Sak 7

Eventuelt

Vårdugnad 2026

Heisansvarlig - Magnus melder seg

Forslag til vedtak

Årets vårdugnad blir onsdag 22. april. Vi kontakter Ola for bestilling av containere. Arbeidsoppgaver blir fordelt.

Ansvarlige Astri og Lotte, medansvarlige styret.

Vedtak

Årets vårdugnad blir onsdag 22. april. Vi kontakter Ola for bestilling av containere. Arbeidsoppgaver blir fordelt.

Ansvarlige Astri og Lotte, medansvarlige styret.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for STOLMAKERGATA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 931483285

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 10:00 til 25. september kl. 10:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 24.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Forslag til vedtak:

Christine Kirkhorn (rådgiver i OBOS) er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak:

Sissel Bugge er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 18

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 6

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Valg av ny revisor

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

Borettslagets nåværende revisor, PwC sitt oppdrag, utløper nå, og det er derfor nødvendig å velge ny revisor.

Generalforsamlingen skal ta stilling til valg av ny revisor for borettslaget. Følgende kandidat er foreslått:

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

Ansvarlig revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og selskapet tilbyr konkurransedyktige vilkår. PwC Assurance AS viderefører kundeforholdene fra PwC AS, og det vil derfor ikke påløpe etableringsgebyr.

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak:

Generalforsamlingen velger PwC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 20

Antall stemmer mot vedtaket: 0

Antall blanke stemmer: 4

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Arbeidssted
(Matr. nr.)
(Adresse)
Byggherrens og
Byggherrens art

Stoimakergata 9 230/103 + 104
Flermannsbolig Boligblokk

Journalnr. 1030
Innlevert 4.10.83
Belegninger
i ARKIV

Byggherre: OBOS, Hammersborg torg 1, Oslo 1

Byggemeldt: Ark.ne R. og T. Thorenfeldt, Fredensborgveien 1, Oslo 1

Ansvarshavende:
Smp. Willy Bratne

18.8.83 Byggetillatelse
A 19.8.83 1/12.83 FERDIGKONTROLL
Brukstillatelse 9/1.85-2438
Byggetillatelse
A
Tilskr. mangler 23/8.85

UTTALELSER			APPROBASJON		Tillat påvist		Gravetillatelse	
Byplankont.	17/12-81	1/2	Dato 21/30%	N.nr. 2945			27/10.83	
Helseråd	X 17/12	1/2	1/6-82	Bet. 18/8-82	B			
Brannvesen	X 1/2	1/3-82	Dato 7%	N.nr. 2946	b1			
Trakelås	15/5	31/3-82	21.6.82	Bet. 18/8-82	C	17/12-81	31/12-81	Mangler rettet
Bygnings	1/4	13/5-82	Dato 30-6-83	N.nr. 3056	D			Pipeattest 1/9/85
				Bet. 29/8-85	E			Høgeattest
Gransking	Sundve 12/3-		Dato	N.nr.	F	83/2319	Fatt	Heisattest 1/85
	- 1 - 1/4-			Bet.	G			Refusjon
	Sundve 14/5-		Dato	N.nr.	H	Vanskel. av kiggle i taket		
	SAS 26/6-			Bet.	V	Byant. gradk. farge-fasade		
			Dato	N.nr.	P	Reisant. utt. utvorn		
				Bet.	K	Redopp. hv. otaybo gult		Ferdigattest 10/10/85

SEP 20/85

Boligblokk

Arbeidssted Stolmakergata 9	Matr.nr.	Lnr. R1/430E
--------------------------------	----------	-----------------

Byggherre Ansvarshavende

OBOS
Hammersbogg torg 1

Ing. Willy Bråten
Blindernveien 5

0179 OSLO 1

0361 OSLO 3

LKLH/ES

Date

10. mai 1985.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennævnte mangler blir rettet senere

for oppgang A, B, C og D.

1. Boligbygningen må kontrolleres av oppmålingsvesenet.
2. Håndløper må monteres på vegge i innv. trapp.
3. En del utv. overflatebehandling, innpussing m.m. gjenstår.
4. Planeringen må gjøres ferdig med fall fra vegg.
5. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
6. Bygningskontrollen vil ikke motsette seg at 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 helsesråd og brannvesen. Eventuelle merknader vil bli meddelt senere.

For bygning med tilfuktsrisiko skal funksjonsprøving utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret. Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigstilt. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet. Ved ferdigbesiktelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Kjell L. Hansen

fung. Overingeniør
Kjell L. Hansen

Bygningsinspektør

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

OSLO KOMMUNE
 PLAN- OG BYGNINGSETATEN
 ETTERSLEPSPROSJEKTET - TILSTANDSRAPPORT

ARB.STED	Stolmakergata 9			JOUR.NR.	89/104976	
ARB.'S ART	Ominnnredning av u-etasje og 1 etasje boligblokk.			GNR./BNR.	228/0216	
BYGGHERRE	Moazzem Millan			BYGN.ENH.NR	80944454	
SAKENS STATUS	AVSLÅTT	APPROBERT	BYGGETILL	BRUKSTILL	FERD.BESIKT.	FERD.ATTEST
		28.2.90	12.12.90		10.12.90	

Ved ferdigbesiktelse ble det påpekt 5 mangler. Ved befaring i dag er det konstatert at bedriften er oppørt. Det legges til grunn at den midlertidige dispensasjonen da er utløpt. Det er avgitt tinglyst midlertidighetserklæring.

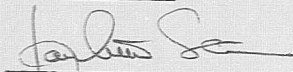
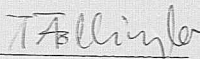
Oslo Skiltreklame A/S har etablert seg i lokalet uten godkjent bruksendring. De er nå tilskrevet om at De må ordne opp i dette.

Denne saken erstatter 86/1433.

Saken henlegges uten ferdigattest.

Att.: 20/12-94

15.12.94

Jan Otto Strøm
 Prosjektleder

Tor Pollinglo
 Avd.ing.

Kopi sendt Boligtilsynet 16/12-94 TOF

REG/MELD	GAB	SKATTETAKST	UNIQUE	KONTROLL	BESIKTIG.	BESIKTIG.
VE.PROSJ.0	X	X	X		15.12.94	
ETTERSLEPSPROSJEKTETS KONKLUSJON:			FORELØPIG BEHANDLING		FERDIGBEHANDLING	
			DATO	SIGN	DATO	SIGN
SENDES AVDELINGEN FOR BEHANDLING						
FERDIGATTESTERES						
HENLEGGES UTEN FERDIGATTEST					15.12.94	XOF
SAKEN UTGÅR: MAKULERES /ARKIVERES						
SANERES / SENDES FILMARKIV					15.12.94	XOF
SAKEN FORFØLGES I FACE 2						



Oslo kommune



Lund, Grethe
Stolmakergata 9E

0551 OSLO

Larsen, Jon L
Haugenstuveien 31

1084 OSLO

Arkivnøkkel
531.7

Vår ref/mappenr.
920311418

Journr.
94/25265

Deres ref.

Vår saksbeh.
Goro Rusten


Dato
9. mai 1994


Arbeidssted : 228/0216 Stolmakergata 9
Byggherre : Lund, Grethe, Stolmakergata 9E, 0551 OSLO
Arbeidets art: BOLIG- INNSETELSE AV NYTT VINDU

FERDIGATTEST

På grunnlag av ansvarshavendes bekreftelse om at ovennevnte byggarbeid er utført, utstedes ferdigattest.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Indre by


Øivind Rooth
Overingeniør


Goro Rusten
Avd.ing.



Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tvetenveien 162
0671 OSLO

Dato: 20.12.2016

Deres ref.:

Vår ref.: 201618163-4
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh.: Leif Volmar Lindberg

Arkivkode: 531

Byggeplass: STOLMAKERGATA 9 Eiendom: 228/216/0/0
Tiltakshaver: STOLMAKERGATA Adresse: Stoolmakergata 9 E, 0551 OSLO
BORETTSLAG
Søker: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS Adresse: Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stolmakergata 9

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av piper, mottatt 13.12.2016.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201618163			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Reguleringskart	D1	27.10.2016	1/6
Situasjonsplan	D2	27.10.2016	1/7
Situasjonsplan med inntegnede piper	D3	27.10.2016	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/>



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

02 180
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

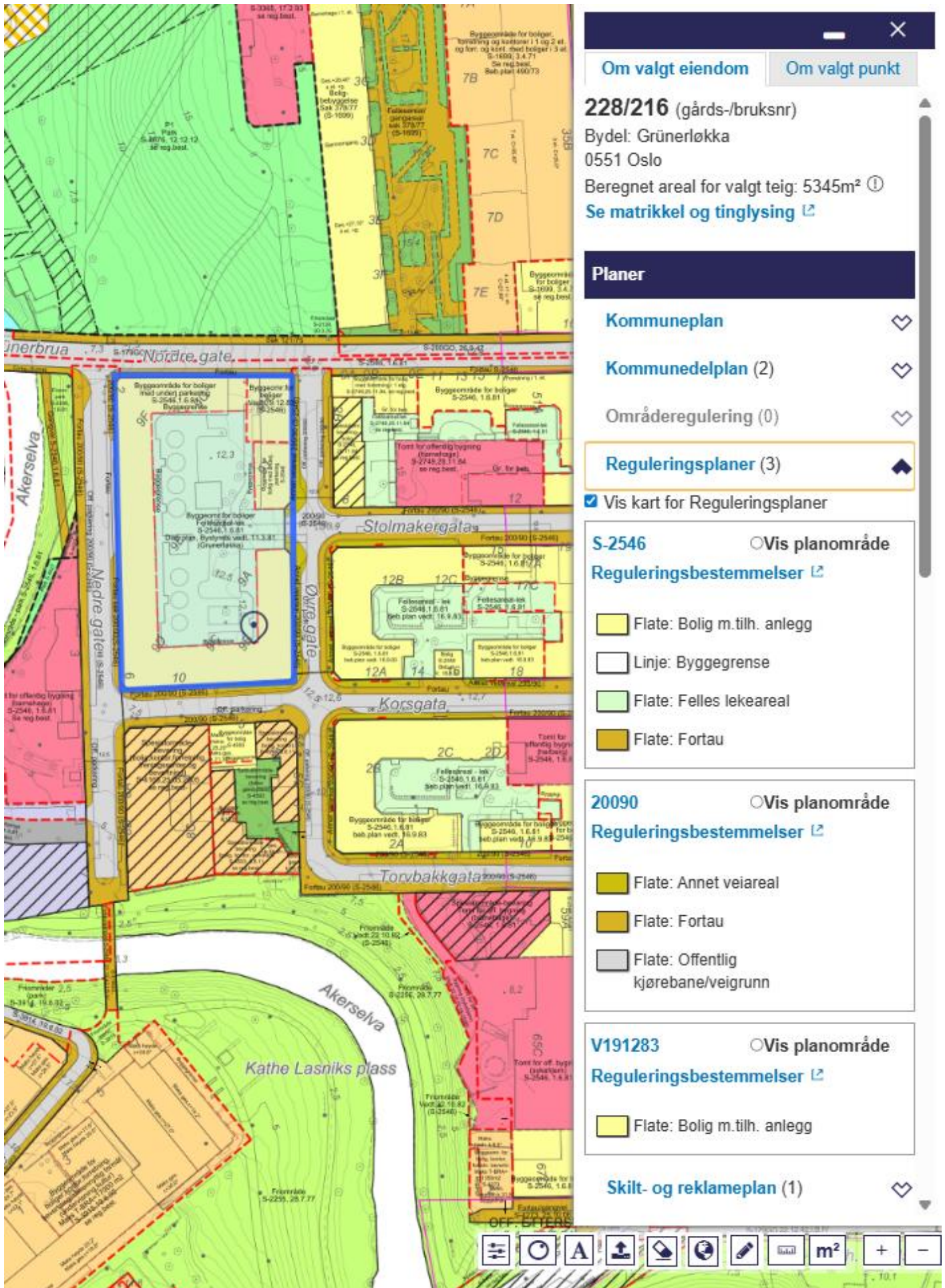
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.12.2016 av:

Leif Volmar Lindberg - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STOLMAKERGATA BORETTSLAG, Stolmakergata 9 E, 0551 OSLO, aimyhren@online.no

Reguleringskart 05.05.2025



Om valgt eiendom Om valgt punkt

228/216 (gårds-/bruksnr)
Bydel: Grünerløkka
0551 Oslo
Beregnet areal for valgt teig: 5345m² ⓘ
[Se matrikkel og tinglysing](#)

Planer

- Kommuneplan
 - Kommunedelplan (2)
 - Områderegulering (0)
 - Reguleringsplaner (3)**
- Vis kart for Reguleringsplaner

S-2546 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg
- Linje: Byggegrense
- Flate: Felles lekeareal
- Flate: Fortau

20090 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Annet veiareal
- Flate: Fortau
- Flate: Offentlig kjørebane/veigrunn

V191283 Vis planområde
[Reguleringsbestemmelser](#)

- Flate: Bolig m.tilh. anlegg

Skilt- og reklameplan (1)





Oslo

V191283

Endret reguleringsplan for Nordre gt.5 fra spesialområde bevaring (bolig) til omr. for boliger med tilhørende anlegg.

V191283 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.12.1983

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: [198303337](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: S-2546

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

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



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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



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.



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.



Oslo

S-2546

Endret reguleringsplan med reg.best. for området som begrenses av Aker selva, Søndregt., Thv. Meyersgt., Leirfallsgt., Markveien og Nordregt. (Grunerløkka sør/vest).

Vedtaksdato: 01.06.1981

Vedtatt av: Miljøverndepartementet

Vedtaksdokumenter: [198101666](#)

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: OSLO LOKAL

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

Knytning(er) mot andre planer: V160983, 20090, V221082, V191283

Dokumentet består av 3 side(r) inkludert denne.

Planen er helt eller delvis opphevet som følger bystyrets vedtak 23.09.2015, sak 262 (Kommuneplan 2015 - Oslo mot 030 - Smart, trygg og grønn).



Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER TIL REGULERINGSPLAN FOR OMRÅDET SOM BEGRENSES AV AKERSELVA, SØNDRE GATE, THORVALD MEYERSGATE, LEIRFALLSGATA, MARKVEIEN, NORDRE GATE (GRÜNERLØKKA SØR/VEST), OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense. Området reguleres til følgende formål:

- byggeområde for bolig
- garasjeanlegg for boliger
- byggeområde for forretning
- byggeområde for industri
- tomt for offentlig bebyggelse/barnehage, sykehjem, herberge
- Spesialområde - bevaring/offentlig bebyggelse, industri, bolig
- felles areal
- trafikkområde - veier, parkering/fortau, gangvei/sykkelfelt
- friområder/barnepark, park.

§ 2. Byggeområde for boliger

A. Innenfor byggeområdene for boliger tillates ny bebyggelse oppført i maks. 5 etasjer (innbefattet loftsetasje).

Ny bebyggelse skal tilpasse seg den eksisterende i målestokk og karakter. Takene skal ha skråvinkel mot gata med takvinkel mellom min. 30 og maks. 45. Eventuelle balkonger tillates utkraget fra veggiv til maks. 1,8 m.

Før byggemeldingen kan behandles, må det for vedkommende eiendom foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen skal blant annet vise eksisterende gatehøyde. Før denne fremmes for godkjenning, må naboer være varslet og gitt anledning til uttalelse.

B. Det skal for ny bebyggelse anvises garasjeplasser etter normen 1 plass pr. leilighet (inkl. besøks plasser). Garasjeplassene skal om mulig være oppført når boligene tas i bruk. I kvartalene 103, 104 og arealet mellom disse, tillates de 3 nederste etasjene (til under kote + 13) bygget som garasjeanlegg med 300 parkeringsplasser.

I kvartal 105 tillates garasjeanlegg i 2 etasjer mot Korsgata og 4 etasjer mot friområdet i syd, med 200 parkeringsplasser.

I kvartal 602 tillates 1 underetasje bygget som garasjeanlegg.

C. For eksisterende bebyggelse skal fasadens opprinnelige karakter mot gata søkes opprettholdt.

D. Innen byggeområde for boliger tillates etablert forretninger i 1. etasje i de eiendommene som grenser mot Thv.Meyersgate, Markveien, Søndregate og Nordre gate, mellom Øvre gate og Markveien.

Nyetablering av industrivirksomhet som er av slik karakter at det ved støy, støv, lukt eller på annen måte sjenerer beboerne i området tillates ikke. Gårdsrommene som forretningene vender mot tillates ikke brukt til parkering og lagring.

E. Kvartalene 103 og 104 bør utbygges først.

§ 3. Byggeområdet for industri

Gesims skal ikke overstige kote + 20. Nyetablering av virksomheter som på grunn av støy, støv, rystelser o.l. sjenerer tiliggende boliger, tillates ikke.

§ 4. Tomter for offentlige bygninger

A. Tomt for sykehjem i kvartal 106 tillates bebygget i maks. 5 etasjer + loftetasje og med maks. u=2,0.

Bebyggelsen skal tilpasse seg den eksisterende i målestokk og karakter. Taket skal ha en skråvinkel mot gata mellom 30 min. og 45 maks. Før byggemelding kan behandles, må det foreligge en av bygningsrådet godkjent bebyggelsesplan skal blant annet vise eksisterende gatehøyder. Før denne fremmes for godkjenning, må naboer være varslet og gitt anledning til uttalelse.

B. Innen tomt for offentlige bygninger barnehage/bevaring i kvartal 109 tillates oppført (tilflyttet) gamle trehus som i dag befinner seg innen planområdet og som byantikvaren ønsker og bevare.

C. Innen tomt for bygninger - barnehage i kvartal 101 tillates oppført bygning i inntil 2 et.

§ 5. Spesialområde – bevaring

Ved eventuell modernisering eller ombygging er det en forutsetning at eksteriøret beholdes uendret eller i størst mulig utstrekning føres tilbake til opprinnelig utseende slik at antikvariske verdier ikke går tapt. Søknad om eksteriørendringer skal forelegges byantikvaren til uttalelse.

§ 6.

Fellesareal

- A. Lekeplass i kvartal 103 og 104 er felles for eiendommene i kvartalene.
Lekeplass i kvartal 107 er felles for eiendommene i kvartalet.
Lekeplass i kvartal 108 er felles for eiendommene i kvartalet.
Lekeplass i kvartal 109 er felles for Nordregt. 11 - 19, Markveien 51 og 53, Stolmakergata 10-16.
Lekeplass i kvartal 602 er felles for eiendommene i kvartalet.
- B. Felles avkjørsel er felles for Nedregt. 3 og 5.

Trafikkområde

På offentlige gangveier/fortau kan det bare tillates strengt nødvendig bilkjøring (utrykningskjøretøyer, flyttetransport og vedlikeholdskjøring). Unntak gjelder hvis det i spesielt godkjent plan for trafikkområder er avsatt egen kjørebane, plass for parkering m.v. (dvs. gatetun). Slik plan skal utarbeides og behandles sammen med bebyggelsesplan (kfr. paragraf 2).

Eksisterende gatenivå skal i hovedtrekk opprettholdes.

§ 7. Friområde

Det skal opparbeides turvei langs Akerselva i 3 m bredde. Barnepark kan innpasses som vist i planen.

§ 8. Eksisterende vegetasjon

Eksisterende vegetasjon må i størst mulig grad bevares.