STIGENGA 86

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Egenerklæringsskjema
Meglers verdivurdering
Megleropplysninger
Kommunale opplysninger
Servitutter
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

EIERSKIFTERAPPORT™

Rekkehus
Stigenga 86
0979 Oslo

www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall	TG	
0	TG 0	Ingen avvik
4	TG 1	Ingen vesentlige avvik
9	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Joachim André Mæhlum Kirkerud
Dato: 01/03/2024

Symreveien 44
Lørenskog 1470
98628518
post@nokkeltakst.no

Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er bygget på BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved salg av bolig, NS3600 og avhendingslova. I denne tilstandsanalysen legges det stor vekt på å kontrollere bygningsdeler hvor det erfaringsmessig kan oppstå konflikter.
Rapporten tilfredsstiller lov om avhending av fast eigedom med endringer i avhendingslova (tryggere bolighandel) fra 1.1.2022.

AVGRENSNING:
EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eigedom.

NIVÅ AV ANALYSEN:
Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullborring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:
Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskserien 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjenstående levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ
Egenerklæringsskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3
Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:
Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFOREBYGGENDE TILTAK:
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:105, Bnr: 391
Hjemmelshaver:	Hina Hussain Taqi
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	46
Byggeår:	1972
Tomt:	21 971,2 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Hjemmelshaver
Befaringsdato:	27.12.23
Fuktmåler benyttet:	Protimeter MMS3
Vann:	Offentlig
Avløp:	Offentlig
Adkomst:	Offentlig

OM TOMTEN:
Relativt flat tomt.

OM BYGGEMETODEN:
Støpt plate mot grunn.
Yttervegger oppført som bindingsverk, kledd utvendig med trepanel.
Etasjeskille av bjelkelag i tre.
Saltak med oppløft av trekonstruksjoner, tekket med stålplater.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Boligen fremstår i normalt god stand. Det ble ikke registrert eller avdekket noen behov for bygningsmessige strakstiltak utover normalt vedlikehold. Forøvrig vises til beskrivelser og vurderinger for de enkelte bygningsdeler i rapporten.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

ANNET:
OPPVARMING:
Elektriske varmekabler på bad, ikke funksjonstestet.
Elektrisk oppvarming.

ROMHØYDE:
Entré: 2,14m
Bad: 2,13m
Kjøkken: 2,33m
Stue: 2,38m
Soverom: 2,39m

2. etasje:
Soverom: 2,38m, 2,39m og 2,40m
Gang: 2,39m
Bad: 2,14m

DOKUMENTKONTROLL:
Eiendomsverdi.no

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave. Ved evt. avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

Gulv:
1. etasje: Flis bad, entré. Laminat øvrige rom.
2. etasje: Flis bad. Laminat øvrige rom.

Vegger:
1. etasje: Flis bad. Slette/tapetserte overflater øvrige rom.
2. etasje: Flis bad. Panel og slette/tapetserte overflater øvrige rom.

Himling:
1. etasje: Takess og slette overflater.
2. etasje: Takess og slette overflater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Salg

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

Hjemmelshaver opplyser om:
2017- nytt kjøkken
2018- begge bad pusset opp med nye sluk, ny membran, nye varmekabler og nye fliser

FELLESKOSTNADER:

Se prospekt

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmålingene i denne rapporten måles etter Norsk Standard 3940. Arealer oppgis i hele kvadratmeter i denne rapporten, og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIGE AREALER:

Større arealer enn nødvendig åpninger for trapp, heis sjakter og lignende regnes ikke med i etasjens areal. Rom som skal måles må være tilgjengelig, slik at det kan måles. Rommene kan stride mot byggeforskriftene, men likevel være måleverdig.

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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.

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme små arealavvik for rapporter utført mellom Oktober 2023 og Juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. etasje	69	4	0	-	69	4
2. etasje	47	0	0	25	47	0
SUM BYGNING	116	4	0	25	116	4
SUM BRA	120					

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
SUM BYGNING						
SUM BRA						

BRA-i:

1. etasje: Entré, gang, bad, stue, kjøkken, soverom.
2. etasje: Gang, bad , tre soverom

BRA-e:

1. etasje: Utvendig bod

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser. Det er bruken av rommene på befaringsdagen som definerer P-rom og S-rom, rommene kan likevel være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse fra kommunen.

BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.

BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som feks privat frittstående garasje eller boder.

MERKNADER OM ANDRE ROM:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Boligen ble kontrollert i dagslys. God tilkomst til vurderte bygningsdeler, ingen hindringer under besiktigelsen. Møbler og inventar er ikke flyttet på under befaringen.

ANDRE MERKNADER:

Med laser ble det målt etter skjevheter på tilfeldige steder i etasjeskilleren og det ble registrert disse avvikene:
1. etasje:
Kjøkken 25mm
Stue: 15mm

2. etasje:
Gang: 10mm
Soverom: 10mm

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Leietaker

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester el.l. som er medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund. Det vil si han/hun har minimum 6 års erfaring med å analysere, reparere og bygge boliger.

Mester er en beskyttet tittel som deles ut av Kongen til den som oppfyller de kvalifikasjonskrav som blir stilt i medhold til lov om mesterbrev i håndverk og annen næring.

Den BMTF-sertifiserte takstmannen skal alltid etterleve de etiske regler og regelverket som gjelder for Byggmestrenes Takseringsforbund.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

---

Ansvarlig for rapporten:

Joachim André Mæhlum Kirkerud

Takstmann og fagskoleingeniør

01/03/2024



Joachim André Mæhlum Kirkerud

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad 1. etasje

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Flislagte vegger.
Dusjkabinett med 2 stk skyvbare glassdører og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Opplegg for vaskemaskin
- Vegghengt toalett

Sprekk i fliser rundt toalett. Sprekk i silikon bak toalett. Det tyder på at sisternen er noe dårlig festet. Veggflisene har "sklidd" vegg fra gulvflisene ved toalettet. Toalettet er løst og må festes i boltene. Ytterligere undersøkelser anbefales.

TG2 vurderes på bakgrunn av sprekk i fliser og usikkerhet rundt festing av sisterne.

Merknader:

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv.
Det måles tilfredsstillende fall på gulv mot dusjkabinett. Fall under dusjkabinett er ikke målt da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på befaringsdagen. Det registreres bom under gulvfliser. Bom under gulvflis er årsakssammenhengene med at deler av flisen ikke er i kontakt med flislimet og vil ikke medføre en kortere levetid på selve badet. Påvist morkna fug ved dør.

TG2 vurderes på bakgrunn av bom under enkelte gulvfliser.

Merknader:

TG 1 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2018, i følge eier

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sluk ble ikke undersøkt da det ikke var tilstrekkelig tilkomst på befaringsdagen. Det opplyses i rapport fra Multi bygg consult AS at det er benyttet sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble ikke foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen da det ikke var tilkomst fra tilliggende konstruksjoner. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater uten at det måles unormale verdier.

Merknader:

1.2 Bad 2. etasje

TG 1 1.2.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Det er ikke påvist avvik på skjøter og underkant av plater.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Flislagte vegger.
Dusjhjørne med en stk skyvbar glassdør og 2- greps blandebatteri.
Innredning med slette fronter og heldekkende servant med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast.
- Mulighet for å tilkoble vaskemaskin
- Vegghengt toalett

Dør er i våtsone for servant. Dørblad og innredning fremstår i god stand på befaringsdagen. Noe misfargede fliser i dusjsonen. Øvrige overflater fremstår i god stand.

Merknader:

TG 2 1.2.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.

Flislagt gulv.
Fall på gulv ble kontrollert med laser der det registreres noe varierende fall mot sluk i dusjsonen. Det måles stedvis tilnærmet flatt fall. Ved ett tilfelle måles det motfall. Bom i hjørneflis ved avløp til vaskemaskin. Sprekk i flis ved slukrist ved innredning. Slukrist ved innredning bærer preg av rustskader. Misfarging av flis i dusjsonen.

TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen, bom under en gulvflis, samt sprekk i en flis.

Merknader:

TG 1 1.2.3 Membran, tettesjiktet og sluk

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Membranen er fra 2018, i følge eier

Det er ikke påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring.

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

Det er ikke påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter.

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

Det er boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Hjelpesluk i dusjsonen. Hovedsluk av plast med tilhørende vannlås, klemring og synlig mansjett/membran i sluket. Det opplyses i rapport fra Multi bygg consult AS at det er benyttet sveisemembran på gulv og smøremembran på vegger. Membranen ligger skjult i konstruksjonen og kan ikke undersøkes uten å gjøre destruktive inngrep ved å demontere fliser. Viktig å merke seg at membran er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid. Det ble foretatt hulltaking i tilstøtende vegg for våtsonen uten at det ble avdekket avvik. Det ble målt etter fukt på utsatte overflater uten at det måles unormale verdier.

Merknader:

2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Det er ikke påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet.

Det er ikke påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvannsbereder eller andre vanninstallasjoner.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Benke- og overskap med slette fronter, benkeplate av laminat og fliser på vegg over benk. Integrert platetopp, komfyr, mikro, oppvaskmaskin og kjøl/frys. Oppvaskkum av stål med 1-greps blandebatteri og avløpsrør av plast. Ventilator koblet ut i friluft.

Benkeplate er ikke festet godt nok mot skroget ved ett tilfelle. Benkeplaten er svellet opp bak oppvaskkum. Øvrig innredning fremstår i ok stand.

TG2 vurderes på bakgrunn av svelleskadet benkeplate bak oppvaskkum.

Merknader:

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Loft: Kaldt loft med tilgang fra loftsluke i gang i 2. etasje. Loftet ble visuelt undersøkt og kontrollert med fuktindikator og fremstår som tørt og fint under befaringen. Det er ikke påvist brannskille mellom enhetene.

Andre rom i boligen fremstår hovedsakelig i bra stand. Enkelte sår/hakk/rift i overflater forekommer.

Merknader:

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er ikke påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Balkong- og terrassedør av tre med 2-lags isolerglass, produsert i 82 og 99. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen.

Vinduer med 2-lags isolerglass og ramme av tre, produsert i 99.
Vinduene ble visuelt undersøkt og kontrollert ved stikkprøver. Det ble ikke avdekket slitasje av betydning, skader eller punkterte vindusglass som har negativ innvirkning på funksjonen. Viktig å merke seg at vinduer er en bygningsdel som har en naturlig slitasje over tid med en forventet levetid.

Ytterdør av tre.

TG2 vurderes da balkongdør har passert sin forventede levetid, samt øvrige vinduer og terrassedør har passert halvparten av sin forventede levetid.

Merknader: Forventet levetid for vinduer og ytterdører er 40 år

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Ventilering/lufting vurderes som tilstrekkelig under inntrukket terrasse/balkong.

Terrasse med utgang fra kjøkken er ikke undersøkt eller målt opp da den var tildekt av snø.

Utgang fra soverom i 2.etasje til balkong på 24,6kvm. Dekke kledd med terrassebord og rekkverk av tre.
Rekkverkshøyde måles til 89cm, dagens krav til høyde er minimum 100cm.

TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.

Merknader:

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som tilfredsstillende.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Det gjøres oppmerksom på at det kun er synlige rørinstallasjoner som er kontrollert. Rørgjennomføringer som er skjult i vegg er ikke videre undersøkt.

Det er benyttet kobberrør og plastrør med rør-i-rør til vannforsyningsrør.
Anbefalt brukstid for kobberrør og plastrør: 50 år.

Boligen har sluk og avløpsrør i plast.
Forventet levetid for sluk av plast: 50 år.

Stoppekran for badene er plassert i fordelerskap på badene og fungerer fint. Stoppekran for kjøkken antatt plassert i hjørnet på kjøkkenet. Denne er ikke funksjonstestet på grunn av manglende tilfredsstillende tilkomst.

Det er montert vegghengte toaletter på badene uten synlig lekkasjesikring fra sisterne.

TG2 vurderes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende tilkomst til stoppekran for kjøkken, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sisterne.

Merknader:

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Bereder på 116 liter er plassert på bad i 1. etasje. Berederen er produsert i 1995.

Det er observert en bereder i hjørnet på kjøkkenet, denne er ikke undersøkt pga manglende tilkomst.

TG2 vurderes da bereder på badet har passert sin anbefalte brukstid på 20 år, samt ikke tilfredsstillende plassering av bereder på kjøkkenet.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Boligen har ikke balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Tilluft til kjøkken og gang i 2. etasje via friskluftsventil i yttervegg. Det savnes tilluft til øvrige oppholdsrom, samt begge bad. Bad tilkoblet mekanisk avtrekksvifte.

TG2 vurderes da det mangler tilluft til bad, stue og soverom.

Merknader:

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

TG iu 7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Sikringsskap plassert i utvendig bod med automatsikringer og 14 kurser. Overbelastningsvern på 32amp. Det er fremlagt samsvarserklæring for div småarbeid i boligen. 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 strenge krav til kompetanse for kontroll av elektriske anlegg.

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

Branntekniske forhold:
Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha slokkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat.
Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsgrader gis ikke til det elektriske anlegget.

Merknader:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert før oppstart av oppdraget. Det kan derfor være avvik mellom tilstandsrapporten og selgers opplysninger som kan være av stor betydning.
Det er ikke fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.
Innvendige rekkverk og håndrekker er ikke i henhold til dagens forskrifter.

Tilleggsopplysninger:

Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgave samt selgers egenerklæring.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad 1. etasje Overflate vegger og himling
	TG2 vurderes på bakgrunn av sprekk i fliser og usikkerhet rundt festing av sisterne.
1.1.2	Bad 1. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes på bakgrunn av bom under enkelte gulvfliser.
1.2.2	Bad 2. etasje Overflate gulv
	TG2 vurderes da det ikke er tilfredsstillende fall på gulv mot sluk i dusjsonen, bom under en gulvflis, samt sprekk i en flis.
2.1	Kjøkken Kjøkken
	TG2 vurderes på bakgrunn av svelleskadet benkeplate bak oppvaskkum.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 vurderes da balkongdør har passert sin forventede levetid, samt øvrige vinduer og terrassedør har passert halvparten av sin forventede levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 vurderes da rekkverkshøyden ikke tilfredsstiller dagens krav til høyde.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 vurderes på bakgrunn av manglende tilfredsstillende tilkomst til stoppekran for kjøkken, samt ingen synlig lekkasjesikring fra sisterne.
6.2	Varmtvannsbereder
	TG2 vurderes da bereder på badet har passert sin anbefalte brukstid på 20 år, samt ikke tilfredsstillende plassering av bereder på kjøkkenet.
6.3	Ventilasjon
	TG2 vurderes da det mangler tilluft til bad, stue og soverom.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Oppdragsnummer	316240020

Adresse	Stigenga 86		
Postnummer	0979	**Poststed**	OSLO

Er det dødsbo? ☐ Ja ☒ Nei

Salg ved fullmakt? ☐ Ja ☒ Nei

Har du kjennskap til eiendommen? ☒ Ja ☐ Nei

Når kjøpte du boligen?	2007	**Hvor lenge har du bodd i boligen?**	7år0mnd

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

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	Gjensidige Forsikring	**Polise/avtalenr.**	91266296

Selger1fornavn	Hina Hussain	**Selger1etternavn**	Taqi

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Takstrapport viser sprekk i flis.

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

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

Firmanavn: MULTI BYGG CONSULT AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Juni 2018, rehabilitering av begge badene.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: Våtromsattest - Nytt Protan sveisemembran ble benyttet som bunnmembran.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

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

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar:

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

Verified by SIGNICAT 19.02.2024

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

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

Redegjør for hva som er gjort og når: Beising av fasadene, gjaldt hele Stigenga, Mai 2023.

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

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

Firmanavn: Evig Elektro AS

Redegjør for hva som er gjort og når: Utført EL sjekk hele huset, diverse arbeid.Har sluttkontroll, samsvarserklæring og risikovurdering.13/10/22

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse: 13.10.2022

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis Ja, når, hva og av hvem: Evig Elektro AS. 13/10/22, kontroll av el anlegget

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

16. Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☒ Nei ☐ Ja

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

Verified by SIGNICAT 19.02.2024

20. Er det foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☐ Nei ☒ Ja

Hvis ja, beskrivelse

Det er utført tilstandsrapport i forbindelse med salg av boligen. Kontakt megler for rapporten.

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

SPØRSMÅL FOR BOLIG I SAMEIE/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja

Kommentar

Tilleggskommentar

Boligselgerforsikring

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

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

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring ihht vilkår.

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

Verified by
SIGNICAT
19.02.2024

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:
- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.
Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

Taqi, Hina Hussain

Signert av

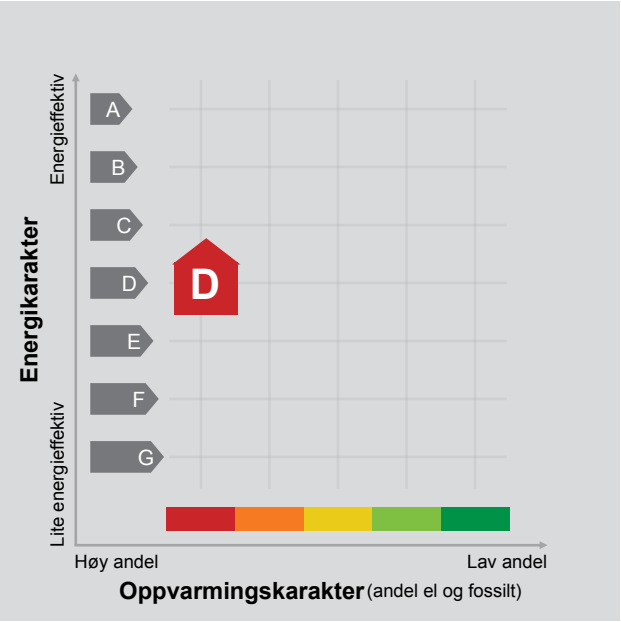
bankID

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

Verified by
SIGNICAT
19.02.2024

ENERGIATTEST

Adresse	Stigenga 86
Postnummer	0979
Sted	OSLO
Kommunenavn	OSLO
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	391
Seksjonsnummer	
Andelsnummer	—
Festenummer	
Bygningsnummer	
Bruksenhetsnummer	
Merkenummer	e1bc2dab-78a3-4041-bf59-0f5bdb6005e5
Dato	12.02.2024
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ ROBERT BALTZERSEN OLSEN



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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1980
Bygningsmateriale:	
BRA:	98
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 800 49 003.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stigenga 86
Postnummer: 0979
Sted: OSLO
Kommune: OSLO
Bolignummer:
Dato: 12.02.2024 7:38:11
Energimerkenummer: e1bc2dab-78a3-4041-bf59-0f5bdb6005e5

Kommunenummer: 0301
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 391
Seksjonsnummer:
Festenummer:
Bygningsnummer:

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	SMÅHUS
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	1
Bygningstype	REKKEHUS
Byggeår	1980

Byggstandard

Type bygg	
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	98 m²
Areal tak	49 m²
Areal gulv	49 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	16 m²
Oppvarmet BRA	98 m²
Totalt BRA	98 m²
Oppvarmet luftvolum	235 m³
U-verdi for yttervegger	0,16 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,28 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,18 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,40 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	16,0 %
Normalisert kuldebroverdi	0,10 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	184,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	1,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	95 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²

Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,93
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer	0,00

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

energivarer	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	17.1.2015
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	5.5
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

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

Beregnet levert energi ved normalisert klima	17 951 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	183,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	14 105 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	183,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	17 951 kWh/år

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

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

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	17 951 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	17 951 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	100,0 %



Meglers verdivurdering

STIGENGA 86

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren den 15.02.2024

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Stigenga 86, 0979 OSLO

Borettslag rekkehus på felleseiet tomt, bygget i 1972

GNR 105 BNR 391 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS STIGENGA

Verdivurdert til

5 500 000

108 687	5 608 687	48 351
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

P-ROM	116 m²
BRA	120 m²
Tomt	- m²
Byggeår	1972

Fellesutgifter	6 050
Formue	13 450
Soverom	4
Etasjer	0

Parkering Peis

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

Sammenlignbare salg i nærområdet

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1 Stigenga 110 142 m² 1972 47,1 daa 4 sov	14.02.2023	6 200 000	**6 100 000**	116 000	6 216 000	**43 775**
2 Stigenga 222 98 m² 1973 47,1 daa 3 sov	10.05.2023	5 350 000	**5 400 000**	114 000	5 514 000	**56 265**
3 Stigenga 82 135 m² 1972 22,0 daa 5 sov	22.12.2023	5 650 000	**5 450 000**	114 000	5 564 000	**41 215**
4 Stigenga 294 99 m² 1972 47,1 daa 3 sov	14.10.2022	4 990 000	**5 200 000**	118 000	5 318 000	**53 717**
5 Smiuvegen 17 125 m² 1971 30,9 daa 2 sov	11.09.2023	5 190 000	**5 190 000**	204 683	5 394 683	**43 157**

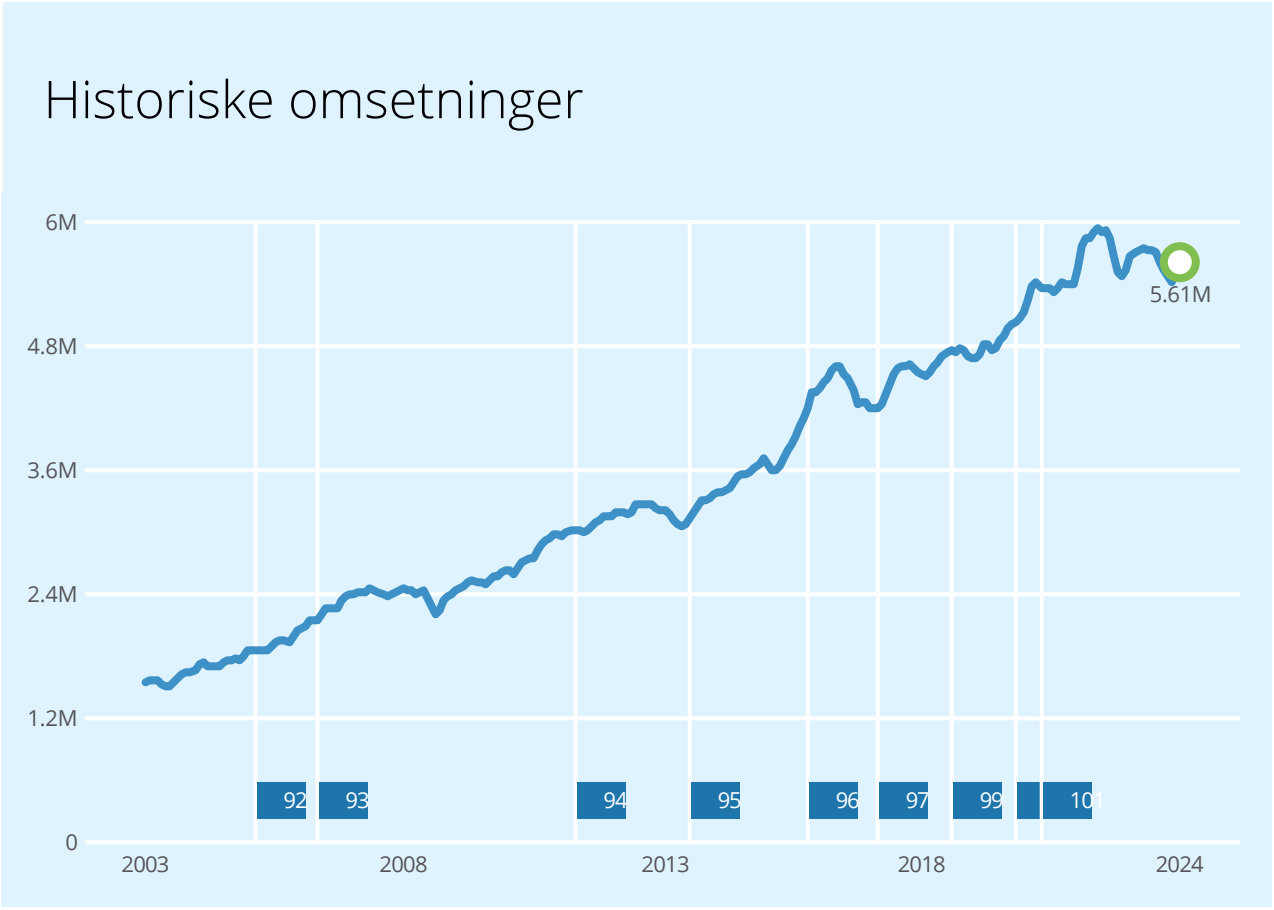
Velkommen til Stigenga 86 - Presentert av Eiendomsmegler Noman Afzal v/ PrivatMegleren Kvartal! Midtrekkehus tilknyttet borettslag, i grønne og barnevennlige omgivelser på Stovner. Boligen er på to plan og har tilgang til en stor og solfylt terrasse i 2. etasje. Herfra er det gangavstand til barnehager, skoler og kollektiv transport.

Kort oppsummert:
•Midtrekkehus
•2 plan
•2 bad
•4 soverom
•Solfylt terrasse
•Bilfrie internveier
•Ca. 13 min gange til daglivarebutikker
•Gangavstand til buss og tog
•Kort vei til Snø (helårsarena) & Haugenstua idrettshall

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

nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning.
Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Rekkehus
2 Rekkehus
3 Rekkehus
4 Rekkehus
5 Lagerbygning
6 Rekkehus
7 Rekkehus

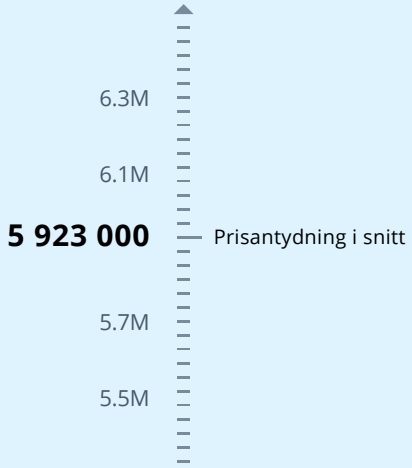
+94 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
07.06.2007	07.06.2007	11.06.2007	-	2 370 000	0	2 370 000	102

102 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Bolig vesentlig forandret.

Rekkehus til salgs i Stovner bydel nå

18
rekkehus til salgs

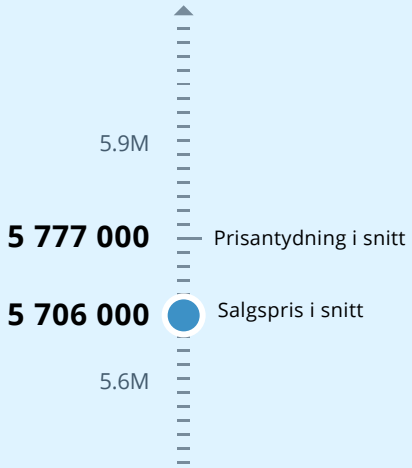


Annonsene har i snitt ligget ute i

90
dager

Rekkehus solgt i Stovner bydel siste 3 mnd

11
rekkehus solgt

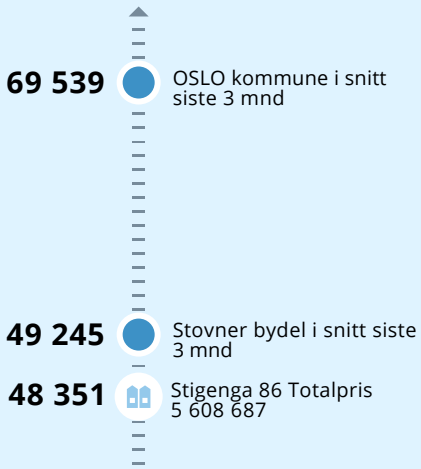


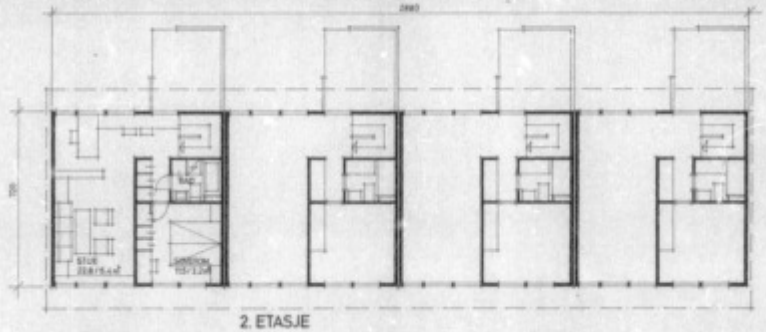
Solgt i snitt i løpet av

102
dager

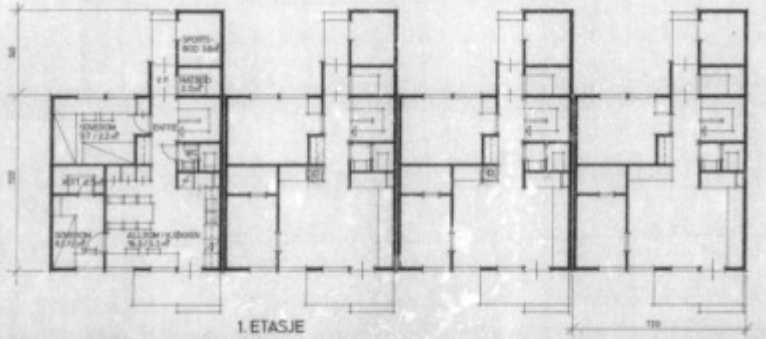
for 0.8% under prisantydning

Analyse m²-priser

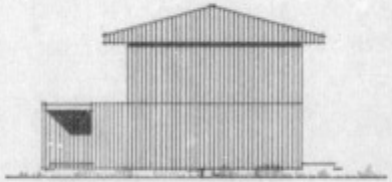




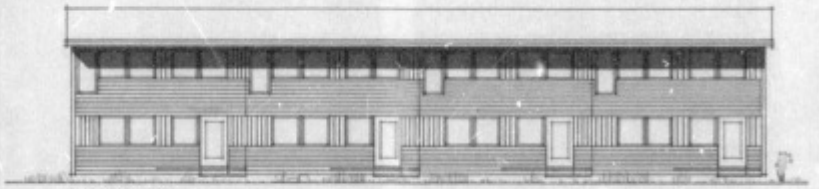
2. ETASJE



1. ETASJE



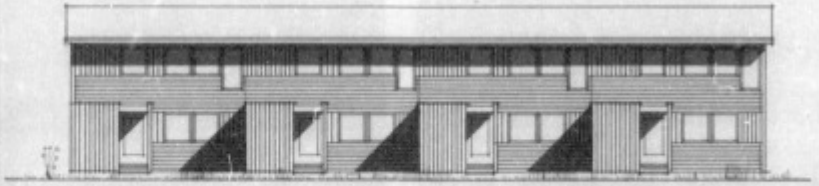
GAVL



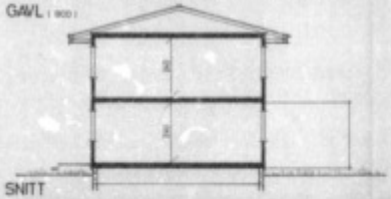
KJØKKENSIDE



GAVL



INNGANGSIDE



SNITT

REDFOTOGRAFERT- 19 X

TEGN. NR. 677-202

TOKERUD. FELT: (0)

1:100

O B O S - RINGSAKERHUS

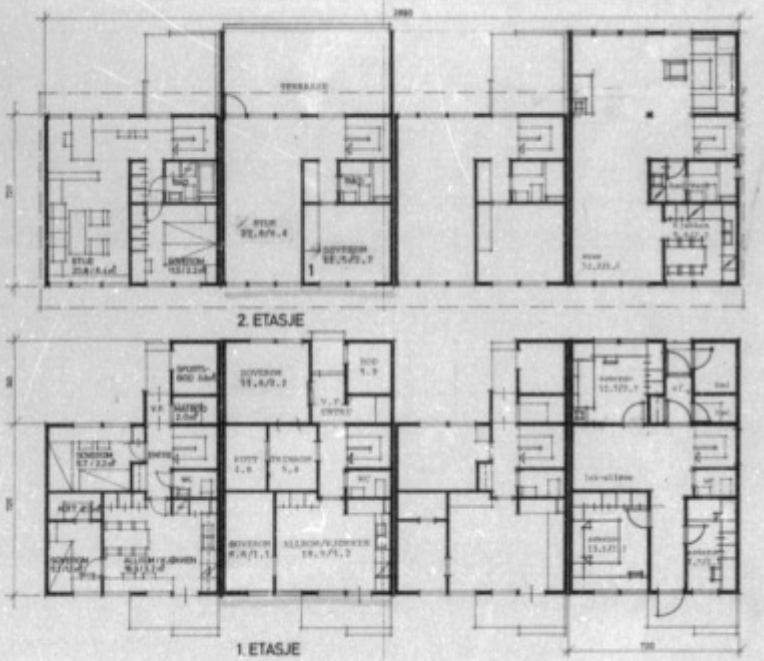
REKKEHUS. PLAN, SNITT, FASADER

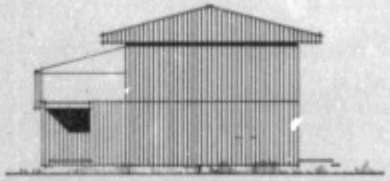
HUS NR.: (9)

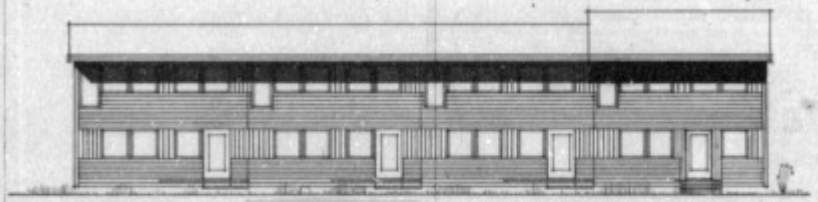
R. 95 /4- 105 - 205

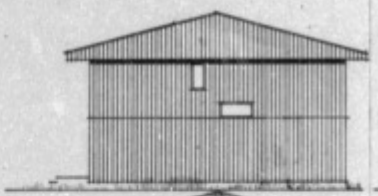
1

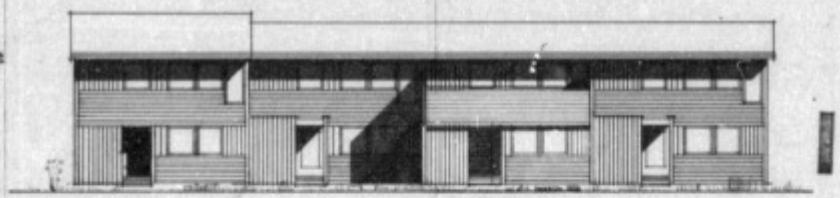
HELGE ARNAMNEN. HANS GRIMDE RENÉ PHILIPP

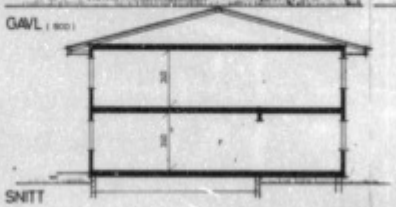












TEGN. NR.
677-202

TOKERUD. FELT: (O)

REV. 25.9.71. WC
TEGNET. 16.2.71

1:100

O B O S - RINGSAKERHUS
REKKEHUS. PLAN. SNITT. FASADER

HUS NR.: ( )

R. 95 /4 - 105 - 205

TEGNINGENE ER

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[II] ☎ 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arb. Tilbygg til rekkehus

Adr. Stigenga 86	Matr. Gnr. 105/bnr. 391+395	Ltr. 217221[illegible]

Bygherre
Stigenga borettslag
v/Torbj. Trana
Stigenga 86

OSLO 9

KV/LO

Ansvarshavende
Ing. Stein Udnes
Stigenga 86

OSLO 9.

Dato
7. desember 1983

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

For bygningssjefen

Bygningsinspektør
Knut Vollene

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

SH. C-16 ANDVORD

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HEGDLEBSGATE 19 XII * 11 50 60

KA/GK.

KOPI

Oslo, den 5.12.75.

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 105. bnr. 391. Stigenga 82 - 88.

Journalnr.
71/721.

Arbeidets art
Nybygg.

Avsluttende synsforretning
6.2.74.

Bygningens art
Rekkehus, rekke 9.

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.

Byggmester
Arkitekter Abrahamsen, Grinde og Philipp, Parkveien 49, Oslo 2.

Ansvarshavende
Inspektör Mathias Helsett, A/S Ringsakerhus, Konventveien 100, Oslo 2.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen.

Overingeniør

Kr. Andersen.

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pkt. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Kvartal Eiendomsmegling AS
PrivatMegleren Kvartal v/Noman Afzal
Sigurd Hoels vei 1, 0655 OSLO
E-post: WM120_3005099@usermail.webmegler.no

7620385 390/1046 07.02.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 07.02.2024.

Boligselskap:	390 Stigenga Borettslag
Organisasjonsnr:	948.518.953
Andelseier:	Hina Hussain Taqi
Leieobjektnr:	1046
Adresse:	Stigenga 86, 0979 OSLO
Andelsnummer:	46
Borettsinnskudd:	kr 40.400,–
Hjemmeside:	http://www.stigenga.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91266296.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Økning i felleskostnader: Styret har vedtatt en økning av felleskostnadene med 15% fra og med 01.01.2024. Økningen gjelder også parkeringsleie, utebod og leietilllegg påbygg. Merk, styret kan endre felleskostnadene med en måneds varsel uten generalforsamlings samtykke.
- Tilbygg: Det er faste regler for tilbygg, verandaer og boder vedtatt av generalforsamlingen. Styret/byggeutvalg administrerer utbyggingssaker. Det betales en ekstra leie for tilbygg.
- Parkering: Alle har hver sin garasjeplass i garasjehus, i tillegg kan det leies parkeringsplass ute. Parkerings/garasjeleie/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser.
- Stigenga borettslag er energimerket. Det betyr at det ved salg og bruksoverlating av leiligheter i dette borettslaget vil være mulig å få et energimerke utviklet av tekniske eksperter ved OBOS Prosjekt.
- De som har el-billader belastes et månedlig akontobeløp for strømforbruk.Forbruket blir avregnet en til to ganger pr. år. Ta kontakt med styret for mer informasjon om ordningen. Borettslaget har installert ett ladeanlegg i garasjehusene med dynamisk laststyring. Anlegget er av typen ZAP TEC. Det er ikke mulig å tilkoble andre typer ladestasjoner av annet fabrikat til systemet. Kostnader for etablering av ladestasjon og service av ladestasjon betales av beboer etter gjeldende priser. I tillegg er det montert 2 ladestasjoner utvendig ved øvre garasjehus, disse kan også beboere benytte, også gjester, betaling for bruk gjøres via app.
- Planlagt vedlikehold/ rehabiliteringer: Se siste årsberettning/ kontakt styret for informasjon om utført/ planlagt vedlikehold.

- Det ble på ekstraordinær generalforsamling 02.12.2019 vedtatt følgende: Tak/brannsikring av loft, isolering, utskiftning av kledning samt bytte av vinduer. Estimert prosjektkostnad kr 130 256 992. Styret fikk mandat til å ta opp lån; låneramme kr 143 525 884 (inkl. refinansiering av eksisterende lån). Estimert økning av felleskostnader er beskrevet i innkallingen. Ta kontakt med styret for ytterligere info rundt prosjektet. Se også innkalling/ protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 02.12.19, samt innkalling og protokoll fra ekstraordinær generalforsamling 04.03.20. Grunnet uenighet rundt gyldigheten av vedtaket om nevnte rehabiliteringer, MÅ megler kontakte styret ifm. salg av andel i borettslaget for mer informasjon.
- OBOS prosjekt har utarbeidet en vedlikeholdsnøkkel for borettslaget i 2016. Ta kontakt med styret for mer informasjon.
- se siste årsberettning.
- Hjemmeside: www.stigenga.no.
- Låneopptak 2019: ifm. med prosjekt for infrastruktur for lading av el-bil, samt vedlikehold/ utbedring av en skadesak, har styret i mars 2019 søkt og fått innvilget et lån på kr 2 000 000 kr i OBOS-banken. Lånet blir fordelt på andelene etter felleskostnadsbrøken etterhvert som det blir utbetalt. Første utbetaling på kr 750 000 ble utbetalt og fordelt på andelseiernes fellesgjeld etter felleskostnadsbrøk i juli 2019. Andre delutbetaling på kr 1 000 000 utbetalt til borettslaget 20.12.19. Fordeles på andesleiernes fellesgjeld etter felleskostnadsbrøken. Lånet er innfridd og refinansiert sammen med låneopptaket på kr 6 500 000 (se info nedenfor). Ta kontakt med rådigver for opplysninger om fellesgjeld.
- Låneopptak vedtatt i 2021: generalforsamlingen vedtok låneopptak med en ramme på 6,5MNOK hvorav 4,5MNOK går til brannsikring og resterende brukes på gjennomførelse av sak om ny redskapsbod og utbedring av skade på avløpsrør Stigenga 58-64. Lån på 6,5 millioner ble innvilget av OBOS-banken i september 2021. Lånet ble refiansiert sammen med lånenummer 9820.77.79741. Det nye lånet har lånenummer 98207973912, og første delutbetaling skjedde 21.09.21 og var på kr 5 500 000. Andre delutbetaling skjedde 22.11.21 var på kr 1 000 863. Lånet fordeles på andelene etter felleskostnadsbrøken.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207973912	A	7.342.448,-	17 år 7 md.	12		Flyt	5,85%
* OBBK02-98207779768	A	9.007.270,-	8 år 10 md.	12		Flyt	5,85%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.050,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	5.699,-
Leietillegg p?bygg	128,-
Telenor	223,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	953,-	5.684,-	13.450,-	108.687,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207973912	48.306,-	368,-
* OBBK02-98207779768	59.252,-	722,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 108.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2024

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim tlf.22 86 57 03 ev. pr. e-post: helga.solheim@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Elisabeth Vistung Stigenga 202, 979 OSLO, e-post: stigenga@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

I tillegg påløper:

Eierskiftegebyr	kr	6.385,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	7.981,–

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.

Hilsen OBOS

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://nye.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. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, 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 md. 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,-

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 annonseres 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.

- 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).

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. 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 forkjøpberettigede 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.**

Type gebyr	**Beløp**	**Betales av:**
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 7.981,-	Selger/kjøper(avtalefrihet) Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 7.981,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.385,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort.

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 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Til andelseierne i Stigenga Borettslag

Velkommen til ekstraordinær generalforsamling
Innkallingen inneholder konstituering samt en sak fremmet av styret i borettslaget.

Digital gjennomføring av generalforsamlingen i 2020
For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus, vil den ekstraordinære generalforsamlingen i borettslaget bli avholdt digitalt. Dette foregår ved hjelp av løsningen Digitalt årsmøte fra OBOS.

Generalforsamlingen starter:

- **Møtet åpnes 14.10.2020, kl. 09.00**
- Møtet er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.10.20.

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS/epost og/eller via Vibbo.no.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på https://vibbo.no/stigenga
- Trykk på linken og delta i møtet.
  Der finner du sakslisten med vedlegg.
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles,
  komme med spørsmål og avgi din stemme.

Fysisk innkalling til eiere som ikke har mulighet til å delta digitalt
Andelseiere som ikke har akseptert elektronisk kommunikasjon med borettslaget, og/eller ikke har oppgitt sitt mobilnummer mottar en fysisk utgave av innkallingen i sin postkasse.

MERK: Hvis du likevel vil delta digitalt, kan du fra den 14.10.2020 gå inn på møtet via nettsiden https://vibbo.no/stigenga.

For å delta i møtet med fysisk avstemming, må du benytte stemmeseddelen som er vedlagt. Stemmeseddelen skal leveres i styreleders postkasse for at din avstemming skal bli registrert. Dette må gjøres innen utløpet av de 8 dagene møtet er åpent for avstemming. Følg øvrige anvisninger i stemmeseddelen for å avgi dine stemmer.

Hvem kan stemme på generalforsamlingen?
• Alle andelseiere har rett til å stemme i generalforsamlingen.

Det er kun én stemme per andelsleilighet.

Innkalling til ekstraordinær digital generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Stigenga Borettslag avholdes digitalt. Møte åpner onsdag 14. oktober 2020 kl. 09:00 på Vibbo, https://vibbo.no/stigenga.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

KONSTITUERING

1. Godkjenning av møteinnkallingen
   Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.
   Forslag til vedtak: Godkjent

2. Valg av protokollvitner
   Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.
   Styret foreslår Elin Dahl, Stigenga 270 og Jorunn Eide Stigenga 72.
   Forslag til vedtak: Elin Dahl og Jorunn Eide er valgt.

3. **Andre honorarer for perioden 2019-2020**

   Flertallskrav: alminnelig flertall
   Forslagsstiller: styret

   Saksinformasjon:
   Da det ikke ble gjort vedtak på utbetaling av andre **honorarer til valgkomiteen og velferdskomiteen** på ordinær generalforsamling i år, så avholdes det derfor digital ekstraordinær generalforsamling for å behandle denne saken. Det er da honorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2019 og ordinær generalforsamling 2020 som nå skal behandles. Denne kostnaden er budsjettert i budsjettet for 2020 under andre honorarer med totalt kr 24 100.

   Forslag til vedtak:
   Godtgjørelse til valgkomiteen og velferdskomiteen på totalt kr 24 100, for perioden 2019-2020, er vedtatt.

Oslo 08.10.2020
I styret for Stigenga Borettslag

Øyvind Karlsen Elisabeth Vistung Andre Langeland

Hilde Gunn Spersøy Lervik Øyvind Myhre

Deltagelse på digitalt ekstraordinær generalforsamling 2020 for Stigenga Borettslag

For å redusere risiko for ytterligere smitte av koronavirus vil ekstraordinær generalforsamling bli avholdt digitalt. Dette følger regjeringens midlertidige tiltak for smittevern.

Hvis du ikke har mottatt invitasjon til møtet digitalt, kan dette skyldes at du ikke har registrert ditt mobilnummer og/eller epost hos borettslaget, eller at denne informasjonen ikke er oppdatert hos deg.

Du kan likevel gå inn på møtet via nettadressen: https://vibbo.no/stigenga

Hvis du ikke kan bruke den digitale løsningen, må du bruke stemmeseddelen nedenfor.

Stemmeseddel for ekstraordinær generalforsamling 2020 i Stigenga Borettslag (s.390)

Møtet åpnes 14.10.20 og er åpent for avstemming i 8 dager, siste dato for avstemming er 22.10.20
Skjemaet leveres i styreleders postkasse, innen fristen slik at din deltagelse blir registrert.

Leilighetsnummer :_____ (må oppgis)

Navn på eier (e): _____(må oppgis)

Du stemmer ved å krysse av i boksen til høyre for ønsket svar.

Eksempel:	*Stemmer:*	*For*	*X*	*Mot*	

Saker til behandling:

Se innkallingen side 2

Sak 1. Godkjenning av møteinnkallingen

Stemmer:	For		Mot	

Sak 2. Valg av minst en andelseier som protokollvitne

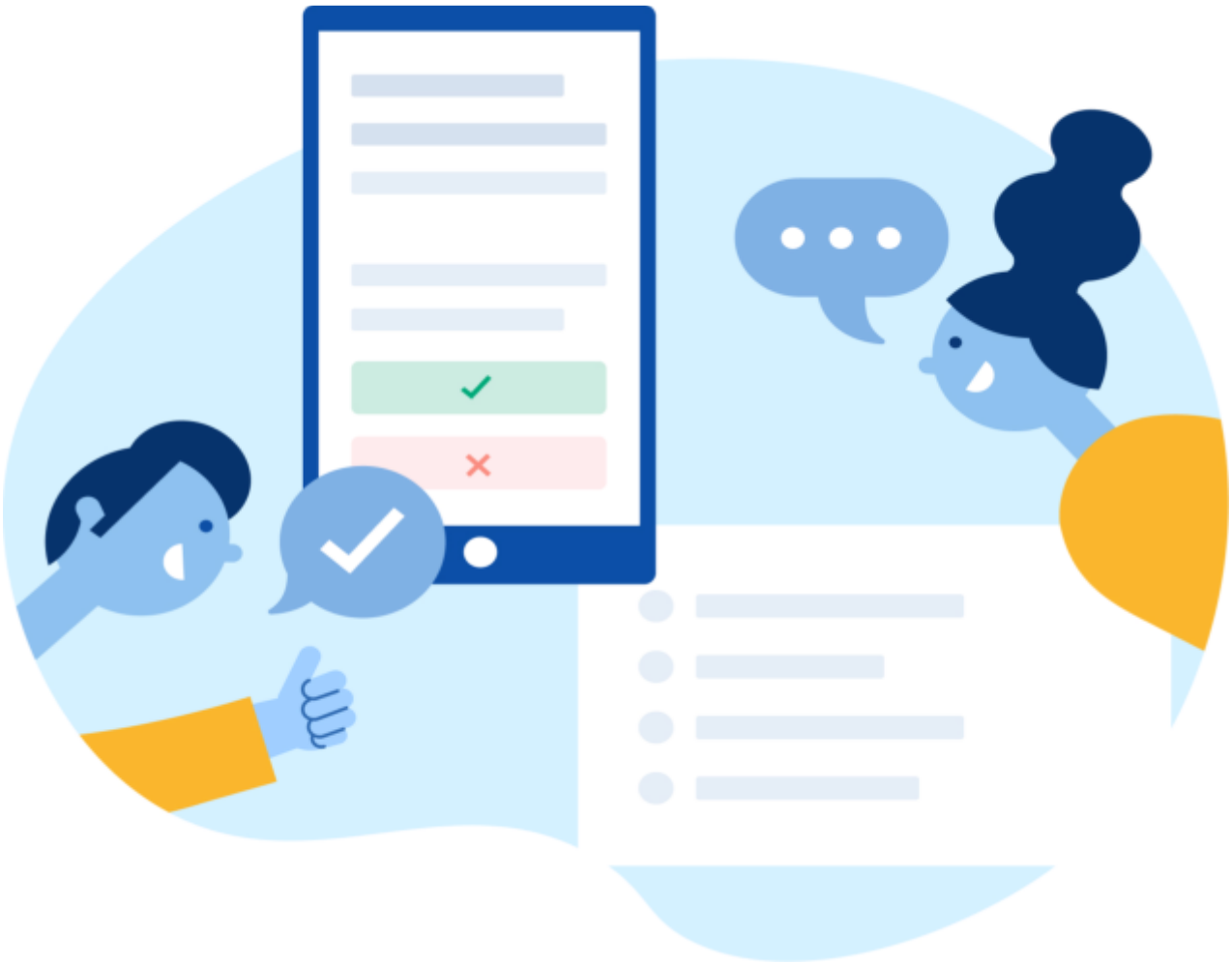
Stemmer:	For		Mot	

Sak 3. Andre honorarer for perioden 2019-2020

Stemmer:	For		Mot	

Jeg bekrefter at jeg ikke har, eller vil avgi digital stemme på Vibbo.no

Signatur: _____



Årsmøte 2023

Stigenga Borettslag

5. juni 2023

Selskapsnummer: 390

OBOS

Velkommen til årsmøte i Stigenga 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:
5. juni 2023 kl. 18:00, Stasjonsfjellet Skole.

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. Fastsettelse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Valg av miljø -og velferdskomite
12. Byggesaker
13. Ekstern styreleder
14. Nedgravd avfallsløsning
15. Redegjørelse for økonomi (sak 1 av 2)
16. Redegjørelse for prosess og gjennomføring av takskifte/brannskillevegger Stigenga 222 – 228 (sak 2 av 2)

17. Påstand om utsagn – mistillit?

Med vennlig hilsen,
Styret i Stigenga Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Arild Rebbeng velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Som fører av protokollen velges Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak
Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Arets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg
1. 0390 årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak
Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Andre honorarer foreslås å settes til kr 24 000. Fordeles mellom valgkomiteen og velferdskomiteen.

Forslag til vedtak
Andre honorarer settes til kr 24 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling
Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Det må i tillegg velges ett styremedlem som erstatter Kai Arild Lund som ble valgt til styremedlem for 2 år i fjor. Han har trukket seg da han har flyttet fra borettslaget. Det har ikke lykkes valgkomiteen å finne erstatning for han. Må velges på generalforsamling.

Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

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

- Anna Brzeczek
- Kirsti Østvang

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

- Bernt Austad
- Helge Aune
- Stig Kristiansen

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Øyvind Karlsen

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

- Elisabeth Vistung

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Knut Ranum
- Øyvind Myhre

Sak 11

Valg av miljø -og velferdskomite

Det skal velges medlemmer til miljø -og velferdskomite for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

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

- Bernt Austad
- Ida C Min Jee Kettisen
- Neha Håbu-Naveen
- Paulina Silva

Sak 12

Byggesaker

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det foreslås at vedtektene oppdateres med et nytt punkt for å sikre at bygningsendringer i borettslaget utføres etter gjeldende retningslinjer, og at kostnaden for kontroll av dette tilfaller utførende andelseier. Dette gjelder endringer som for eksempel påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Styret har erfart at det er behov for et slikt tillegg i vedtektene, da det stadig er byggesaker og endringer i borettslaget som medfører ekstrakostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak
Med henvisning til vedtektene: «§4-3 Bygningsmessige arbeider» utarbeides et nytt punkt (4) som lyder som følger: (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter: påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

Sak 13

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av:
Åse Ragner, Stigenga 60 Margareth Magistad, Stigenga 56 Celine Skarderud, Stigenga 54 Mette Buvik, Stigenga 28

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ber om at dette tas opp på kommende generalforsamling.

Forslag ekstern styreleder

Det foreslås ekstern styreleder i borettslaget. Forslaget begrunnes med

- manglende informasjon til beboere på generelt grunnlag.
- manglende informasjon om inngått rettsforlik og styrets valg om å bryte dette.
- manglende informasjon om at borettslaget har blitt saksøkt og bakgrunnen for dette.
- manglende informasjon om utfallet av rettssaken.
- manglende kompetanse med tanke på prosesser som etterslep av vedlikehold og objektivitet i vurderinger/prosesser.
- manglende kompetanse i styrearbeid og derigjennom juridiske prosesser og forpliktelser.

Styrets innstilling
Vi gjør oppmerksom på at forslaget også ble behandlet og nedstemt av generalforsamlingen i 2020.

Punkt 1: Tilbakemeldingen de siste årene fra et flertall i generalforsamlingen vedrørende informasjon har vært at den har vært god og bedre enn tidligere år. Det sagt kan den alltids bli ennå bedre.

Punkt 2 til 4: Styret informerte om saken på generalforsamlingen avholdt i 2021 og 2022, der ble det opplyst om pågående konflikt for forliksrådet og tingretten, med borettslagets advokat til stede. Rettsforlik og sak for tingretten er opplyst om i eget informasjonsskriv i mai 2023. Styret kunne ikke informere før dommen var rettskraftig. Styret har besluttet å ikke anke saken. Relevant saksinformasjon har blitt delt og styret har overholdt sin informasjonsplikt.

Når det kommer til påstand: «styrets valg om å bryte dette» så er dette uriktig. Styret har på intet tidspunkt valgt å bryte forliket. Styret har gjentatte ganger prøvd å oppfylle. Selv om vi ikke er enige i dommen og beslutningen der, har vi til beste for borettslaget valgt å ikke anke avgjørelsen.

Vi gjør oppmerksom på at en sak av en slik karakter vil normalt ikke være inkludert i en avtale med en ekstern styreleder. Alt arbeid tilknyttet en slik sak ville blitt fakturert borettslaget ekstra, etter medgått tid av en ekstern styreleder. At styret har lagt ned minst 800 timer i denne saken alene kun sist år, er ikke å ta i. Denne tiden skulle vi gjerne brukt på andre ting for fellesskapet.

Punkt 5: En ekstern styreleder har muligens bedre generell kompetanse på Styreledelse, dette blir personavhengig og det vil ta tid før en ekstern blir kjent med bygningsmassen og de reelle utfordringene. På beboermøtet i 2022 ble det nedsatt en vedlikeholdskomité og denne har styret fortsatt full tillit til. De er i samtaler med ekstern bistand og i kontakt med Enova. Dette vil det bli opplyst mer om i beboermøtet på årsmøtet 2023.

Punkt 6: Borettslagets styre skal uansett type styreleder, ha med seg styremedlemmer som nok etter beste evne prøver å være objektive, selv om de lett kan både bli og oppfattes som subjektive av enkelte i tilfeller. Styremedlemmer får opplæring av OBOS i styrearbeid. Det sagt vil det alltid være behov for ekstern bistand på både det juridiske, på regnskap og i byggeprosjekter.

Vi er enige i at en ekstern styreleder som har dette som profesjon nok også har bedre kompetanse enn vanlige beboere i borettslaget. Dog har de også andre borettslag de jobber for og kommer til å måtte delegere de fleste saker til styrets medlemmer.

At man får en ekstern styreleder, fjerner ikke behovet for styret i sin helhet og dens medlemmer. Styret i borettslaget skal jf. våre vedtekter bestå av 5 medlemmer og disse

behandler i dag ca. 2000 eposter årlig, utarbeider minst 6 informasjonsskriv med mer. Denne jobben forsvinner ikke selv om ekstern styreleder kommer til.

Fordeler:

Vi kan se en rekke fordeler med forslaget

- En profesjonell styreleder har erfaring med ansvar, møtevirksomhet og systematisering av drift.
- Konflikter i borettslaget er høyst ubehagelige å håndtere. Eksterne styreledere har ingen egeninteresse i slike saker, og kan kanskje klare å forholde seg objektive i interne konflikter og tvister.
- Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder er man sikret noe relevant kompetanse i styret.

Vi kan også se en del utfordringer, blant annet i at den daglige driften fortsatt må håndteres og alle henvendelser besvares. Det tar tid, og tid koster...

Arbeidsmengde og kostnadsaspektet

Forslaget har vært utredet tidligere og ble som kjent nedstemt gitt kostnadene til å benytte denne type tjeneste.

Sittende styreleder bruker minimum 15 timer hver uke til generell oppfølging av borettslaget, i tillegg kommer månedlige styremøter som føres hver måned på minst 4 timer – videre kommer ekstraordinære prosjekter som for eksempel brann, vedlikehold, rettsaker med mer. I tillegg legges det ned mye arbeid fra alle de andre styremedlemmene for borettslaget.

Styret har igjen gjort en henvendelse for å undersøke kostnaden av å etablere en slik avtale. Basert på en-dags arbeid, en 20 % stilling, vil dette koste ett sted mellom kr. 30 000–40 000 pr. måned, årlig kostnad vil da bli ca. kr. 400 000, - Månedlig kostnad vil da bli kr. 220,- pr. andel. Dette inkluderer da en dags arbeid pr. uke, månedlig styremøte. Vi gjør oppmerksom på at anslaget er moderat, tatt arbeidsbyrden til sittende styreleder i betraktning. Møtevirksomhet i forbindelse med prosjekter og annet som ikke er å anse som normal drift faktureres etter medgått tid til avtalt timepris.

Med økt kompetanse og erfaring er det mulig at arbeidsbyrden lettes. Det OBOS uttaler er derimot «Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret». De andre styremedlemmene skal fortsatt ha betalt, og totalsummen for Styrehonorar vil nok ligge på ca. kr. 650 000–700 000,- mot dagens på kr 310 000,-

Det gjøres oppmerksom på at dette er ett anslag og det må utarbeides en detaljert beskrivelse om hva som skal være med i en slik tjeneste.

Styrets innstilling:

Styret er positive til et slikt vedtak med et håp om at det kan bistå til bedre drift av borettslaget og mindre konflikt. Basert på borettslagets økonomi anbefaler ikke styret at borettslaget inngår en slik avtale nå. Heller burde man bruke pengene på månedlig økonomisk rådgivning og oppfølging, noe styret mener vi i liten grad får via nåværende avtaler da dette kommer med ekstra kostnad.

Dersom Generalforsamlingen ønsker denne løsningen, bør en komite utnevnes hvor det og må være med en representant fra styret. Disse utarbeider en beskrivelse for oppdraget. Beskrivelsen deles og det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av ekstern styreleders mandat.

Komiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen i 2024. Dette er mest hensiktsmessig i forhold til å nå unngå et vakuum de neste månedene og gi det nye styret et klart mandat og perspektiv for styrearbeidet det neste året.

Vi ber generalforsamlingen ta stilling til om dette er noe borettslaget skal få utredet ytterligere:

Ja

Nei

Om generalforsamlingen sier Ja til utredning, så er styrets innstilling at et valg av en ekstern styreleder utføres på generalforsamlingen for 2024.

Gitt at generalforsamlingen fatter et vedtak om ekstern styreleder må også generalforsamlingen fatte ett vedtak om forhåndsgodkjenning om utbetaling av månedlig-1/12 del honorar for tjenesten.

Forslag til vedtak
Det nedsettes en gruppe med beboere som innhenter og vurderer tilbud om ekstern styreleder, lager beslutningsgrunnlag/ informasjonsmateriell og deretter innkaller til ekstraordinær generalforsamling for beslutning.

Sak 14

Nedgravd avfallsløsning

Forslag fremmet av:
Mette Buvik Stigenga 28

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Henviser til mitt forslag som ble fremmet til borettslagets generalforsamling for 2021 vedrørende nedgravde avfallsdeponi.

Ved fjorårets generalforsamling ble mitt forslag ikke stemt over med begrunnelse i at styret skulle innhente pris og komme tilbake med ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av 2022 for avstemning.

Jeg kan ikke se at noe fremdrift i saken slik styret lovet.

Styrets innstilling
Det vises til Generalforsamlingsvedtak juni 2022 vedrørende nedgravd avfallsløsning. Styret har som lovet i generalforsamlingen i 2022 innhentet tilbud på den foreslåtte løsningen. Gjennomføringen av dette vil medføre behov for ett låneopptak på kr. 5,5 mill. Husleien vil måtte økes med kr 300.- pr. mnd., ved en rente på 4,67%. for å finansiere dette.

Styret drøftet dette med vedlikeholdskomiteen i møter avholdt i 2022 og styret mener at oppgaven bør være en del av vedlikeholdsprosjektet. Grunnet omfanget av arbeidene og for så vidt også kostnaden bør prosjektet avventes til «hovedprosjektet» har fått sin kostnadsramme. Vedlikeholdskomiteen har etablert en prioritert liste over nødvendige utbedringer – dette vil bli belyst på kommende beboermøte, men den innstilte prioritetslisten gjengis fra møtets referat. *(Se vedlegg 2, side 37).*

Plassering av søppelcontainerne vil medføre at det for enkelte kan det bli lengre avstander å gå for å kvitte seg med avfallet sitt. Faren for at enkelte heller velger å oppbevare matavfall i pose utenfor huset til neste morgen, enn å gå den lange veien til søppelcontainer, er til stede.

Det har vært diskutert at løsningen kan avhjelpe rotteproblematikken. Det har allerede vært gjort store tiltak for å bedre rotteproblematikken i borettslaget. Flere hus på nedre har blitt sikret under husene for angrep fra skadedyr og så langt kan vi konstatere at dette har hjulpet. Vi henviser til styrets beretning rundt dette.

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas for gjennomføring nå, men at forslaget fortsetter å være en del av veldikeholdprosjektet og følger prioritering som blir satt av vedlikeholdskomitéen.

Forslag til vedtak
Det bes om at saken tas opp til ny behandling med avstemning ved borettlagets generalforsamling for 2022.

Vedlegg
2. 20221027_Møtereferat vedlikeholdskomiteen.pdf

Sak 15

Redegjørelse for økonomi (sak 1 av 2)

Forslag fremmet av:
Celine S. Skarderud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

1. Under gjennomgang av borettslagets økonomi ber vi om at Styret redegjør for samtlige kostnader benyttet til advokatbistand i 2022 og hittil i 2023

Styrets innstilling
Punkt 1 blir besvart under generalforsamlingens redegjørelse for økonomi for 2022 og budsjett for 2023.

Forslag til vedtak
Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til vedtak.

Sak 16

Redegjørelse for prosess og gjennomføring av takskifte/brannskillevegger Stigenga 222 – 228 (sak 2 av 2)

Forslag fremmet av:
Celine S. Skarderud

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

2. Vi ber Styret redegjøre for prosess og gjennomføring av takskifte og innsetning av brannskillevegger i Stigenga 222 - 228.

Herunder anbudsprosess, valg av leverandør, kriterier, og styrets beslutningsprosess.

Styrets innstilling
Vi vil redegjøre for dette og henviser i tillegg til redegjørelse på Generalforsamling og beboermøte avholdt 9. juni 2022. *(Se vedlegg 3, side 38 – utklipp referat fra beboermøte 09.06.2022)*

Saken ble ytterligere belyst i "*Svarbrev til andelseierne i Stigenga 28, 54 og 60*" delt 19.10.2022 – dette finnes på Vibbo.

Vi har bedt forslagsstiller konkretisere hvilke ytterligere spørsmål hun har utover denne informasjonen, samt at hun må klargjøre hva hun ønsker vedtatt. Noe som ikke ble mottatt innen fristen for innlevering til trykk utløp.

Årsak til takskiftet var lekkasje i to leiligheter på samme rekke – det var et behov for umiddelbar utbedring og jamfør våre forpliktelser for drift og vedlikehold opp mot de berørte andelseierne og forsikringsselskap å stanse skadene så raskt som mulig. Skaden oppstod plutselig og var en uforutsett hendelse. Altså en skade som krevde umiddelbar utbedring. Skaden var ikke dekket av borettslagets forsikring, og følgeskadene ville heller ikke ha blitt dekket og utbedret med mindre skaden omgående ble utbedret og taket tett. Derfor ble også saken opplyst om på fjorårets beboermøte.

Det ble innhentet tilbud fra Mesterservice AS og fra Best Totalentreprenør AS. Utover dette sammenlignet vi også oppdraget med tidligere kostnader av tilsvarende art.

Beslutningen om å samtidig sette inn brannskiller var for å sikre en kostnadsbesparelse for borettslaget på et senere tidspunkt. Det er ikke besluttet at borettslaget skal sette inn brannskiller, men sittende styre er positive til en slik innstilling og utbedring i det vi allikevel bytter tak. For å unngå kostnaden med å rive opp igjen et nylagt tak, ble det besluttet at brannskillene skulle etableres. Dette utgjør en ekstrakostnad på kun kr. 25 000 per enhet.

Totalkostnaden for takbytte var kr. 806 233,- og totalkostnaden for innsett av brannskiller var kr. 100 000,- sistnevnte kan ansees som vanlig vedlikehold innenfor styrets mandat og rammer.

I samme periode hadde vi også lekkasje på drensrørene i rekke 58–64. Også her var det umiddelbar og plutselig skade som ikke ble omfattet av forsikringen. Saken hadde vært meldt inn til tidligere styre, men ikke blitt utbedret. Kostnaden for dette påløp seg til kr. 650 000,-. Utbedringen krevde at man utbedret under husene. Den innmeldte skaden gikk på skadet avløpsledning, i samme forbindelse ble også vannledningen (kostnad en del av de 650') skiftet og huset sikret for skadedyr, en tilleggskostnad på kr 50 000,-.

Et tiltak vi iverksatte for å begrense vedlikeholdskostnaden for borettslaget ved å unngå å gjøre tilsvarende gravejobb 2 ganger.

Forslag til vedtak
Vedtaksforslag ikke mottatt fra forslagsstiller.

Vedlegg
3. Beboermøte.pdf

Sak 17
Påstand om utsagn – mistillit?

Forslag fremmet av:
Margareth Magistad, Stigenga 56 og Åse Ragner, Stigenga 60

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Ber om utdyping og forklaring på styremedlem Hilde Lervik sin påstand/utsagn i Oslo Tingrett 2/2-23 "Borettslaget er snart konkurs"
Et utsagn som styreleder Øyvind Karlsen ikke dementerte på direkte spørsmål fra borettslagets advokat 3/2-23.

Styrets innstilling
Basert på styrets tolkning av forslaget så stiller beboer et indirekte mistillitsforslag.

Utsagnet på vegne av styret og på vegne av borettslaget i retten beskriver borettslagets svake økonomi og likviditet – redegjort for på samtlige årsmøter og tidligere generalforsamlinger. Utsagnet gir ingen grunn til mistillit til styret som følge av påstått ordbruk. Borettslaget har fortsatt økonomiske utfordringer som eksisterte da vi tiltrådte og som vi fortsatt balanserer og konstant redegjør for og kan leses i regnskap i 2022 og som kan leses ut av budsjettet for 2023.

Økonomien er redegjort for og det er ikke grunnlag for mistillit.

Forslag til vedtak 1
1, Utsagnet medfører ikke riktighet. Altså løgn: Generalforsmalingen vurderer om styret må fratre

Forslag til vedtak 2
2, Påstanden medfører riktighet. Borettslaget er snart konkurs: Generalforsamlingen vurderer om styret må fratre

---

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Karlsen	Stigenga 256
Nestleder	Elisabeth Vistung	Stigenga 202
Styremedlem	Andre Langeland	Stigenga 268
Styremedlem	Hilde Gunn Spersøy Lervik	Stigenga 116
Varamedlem	Helge Aune	Stigenga 104
Varamedlem	Bernt Austad	Stigenga 276
Varamedlem	Stig Kristiansen	Stigenga 270

Styremedlem Kai Arild Lund trakk seg fra styret i desember 2022 pga. flytting.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Øyvind Karlsen	Stigenga 256
Varadelegert	
Elisabeth Vistung	Stigenga 202

Valgkomiteen

Debeis Antonio Dias	Bergertoppen 13
Øyvind Myhre	Stigenga 94
Knut Ranum	Stigenga 252

Velferdskomite

Paulina Silva Gonzalez	Stigenga 242
Bernt Austad	Stigenga 276
Neha Håbru-Naveen	Stigenga 176
Ida C Min-Jee Kettisen	Stigenga 174

Kontaktinformasjon til styret
Styret kan kontaktes på e-post stigenga@styrerommet.no. 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 Stigenga Borettslag
Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.
Stigenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 948518953, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:
105 - 391, 393

BESKYTTET

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Stigenga Borettslag har ingen ansatte.

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

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

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

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av økte takster for elbillading, mottatt erstatning fra forsikringsselskap etter skade og betaling for nøkler og garasjeport åpnere fra andelseiere. Se note 3 for mer informasjon.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold hvor det har blitt brukt mindre enn budsjettert. Her har vi ikke ferdigstilt bl.a. postkasse prosjekt og det ble brukt mindre kostnader på uforutsette skader og beis.

Andre driftskostnader er over budsjett noe som skyldes utbedring og tetning av 5 hus på grunn av skadedyr, generell prisøkning fra samtlige av våre leverandører, feilføring av forsikringskostnad (skulle vært ført i 2021) og regnskapsføringen av erstatningskrav for utbedring jf. dom i sak. (Denne føres på 2022 regnskapet selv om dom og utbetaling ble gjort i 2023, fordi selve skaden har skjedd langt tilbake i tid, og på tidspunktet hvor vi nå avlegger årsregnskapet kjenner vi utfallet av saken, og derfor er det riktig å regnskapsføre dette i 2022).

Videre er finanskostnader betydelig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

BESKYTTET

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

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

Større vedlikehold
I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 030 000 til ordinært samt større vedlikehold som omfatter beising av gavler og utbedring av 3 terrasser med skade.

Styret har redusert denne posten som følge av dom i sak. Konsekvensen av dette er at vi er nødt til å dele beisingen over to år.

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

Energikostnader
Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er budsjettert med kr 400 000 til energi og fyring.

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

Lån
Stigenga Borettslag har to lån i OBOS-banken med månedlig forfall og flytende rente på 4,4% pr. 11.04.2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 01.01.2023.
Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

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

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

BESKYTTET

Til generalforsamlingen i Stigenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stigenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2023
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 222 347**	**2 279 538**	**4 222 347**	**2 236 842**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-887 624	453 237	-1 280 512	428 760
Tilbakeføring av avskrivning	15	80 571	24 527	7 912	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-3 677 256	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-300 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 058 074	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 177 636	-2 615 773	-1 193 000	-1 121 000
Innsk. øremerk. bankkto		-816	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 985 505**	**1 942 809**	**-2 465 600**	**-692 240**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**2 236 842**	**4 222 347**	**1 756 747**	**1 544 602**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	2 864 838	4 483 457
Kortsiktig gjeld	-627 996	-261 110
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**2 236 842**	**4 222 347**

BESKYTTET

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 847 786	8 845 643	8 841 000	9 591 000
Andre inntekter	3	133 336	30 773	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**8 981 122**	**8 876 416**	**8 841 000**	**9 591 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 940	-45 614	-47 100	-47 940
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	15	-80 571	-24 527	-7 912	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 670	-8 000	-9 500
Andre honorarer		-30 000	-13 500	-24 100	-24 100
Forretningsførerhonorar		-181 275	-176 855	-184 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-215 001	-299 424	-275 000	-100 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-2 766 566	-2 625 674	-4 150 000	-2 030 000
Forsikringer		-1 154 424	-1 036 627	-1 088 000	-1 275 000
Kommunale avgifter	9	-1 695 686	-1 627 098	-1 670 800	-2 011 100
Energi/fyring		-448 118	-216 353	-200 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-834 321	-821 961	-842 000	-875 000
Andre driftskostnader	10	-1 678 164	-1 023 631	-956 200	-1 012 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-9 483 590**	**-8 260 334**	**-9 793 512**	**-8 315 240**
DRIFTSRESULTAT		**-502 468**	**616 082**	**-952 512**	**1 275 760**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 514	101 926	0	0
Finanskostnader	12	-512 670	-264 771	-328 000	-847 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-385 156**	**-162 845**	**-328 000**	**-847 000**
ÅRSRESULTAT		**-887 624**	**453 237**	**-1 280 512**	**428 760**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	453 237		
Fra opptjent egenkapital		-887 624	0		

BESKYTTET

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 540 000	22 540 000
Rehabilitering	14	3 677 256	3 677 256
Tomt		2 605 422	2 605 422
Andre varige driftsmidler	15	256 616	337 186
Aksjer og andeler	16	600	600
Miljøbankkonto, øremerket		163 773	0
SUM ANLEGGSMIDLER		**29 243 667**	**29 160 464**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		196 847	216 801
Andre kortsiktige fordringer	17	5 402	2 192
Driftskonto OBOS-banken		1 151 681	280 726
Driftskonto OBOS-banken II		1 503 728	1 900 000
Sparekonto OBOS-banken		3 180	2 083 738
SUM OMLØPSMIDLER		**2 864 838**	**4 483 457**
SUM EIENDELER		**32 108 505**	**33 643 921**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 100		15 200	15 200
Opptjent egenkapital		5 460 680	6 348 303
SUM EGENKAPITAL		**5 475 880**	**6 363 503**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 572 872	18 750 508
Borettsinnskudd	19	8 268 800	8 268 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	162 957	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		**26 004 629**	**27 019 308**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 685	259 157
Påløpte renter		3 996	1 953
Annen kortsiktig gjeld	21	546 316	0

BESKYTTET

SUM KORTSIKTIG GJELD		**627 996**	**261 110**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**32 108 505**	**33 643 921**
Pantstillelse	22	31 368 800	31 368 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023
Styret i Stigenga Borettslag

Øyvind Karlsen /s/ Andre Langeland /s/ Hilde G. Spersøy Lervik /s/

Elisabeth Vistung /s/

BESKYTTET

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	8 217 120
Canal Digital	304 608
Leietillegg påbygg	105 720
Strøm elbil	102 800
Parkering	88 946
Avregn. strøm elbil	28 040
Utebod	25 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 872 662**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**8 847 786**

BESKYTTET

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Lading via Charge	31 384
Erstatning forsikring	37 895
Utbetaling ifm skadesak fra Gjensidige	59 157
Korrigering	1
Nettinnbetalinger	1 150
Nøkler	3 750
SUM ANDRE INNTEKTER	**133 336**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-47 940
SUM PERSONALKOSTNADER	**-47 940**

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

NOTE: 5

STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 310 000.

NOTE: 6

REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7

KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-187 942
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 946
Andre konsulenthonorarer	-15 113
ARILD REBBENG REGNSKAP OG KONSULENTTJENESTER	
lavTOX AS	
Rambøll Norge AS	
SUM KONSULENTHONORAR	**-215 001**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør II, Steinbakken entreprenør AS	-14 555
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-14 555**
Drift/vedlikehold bygninger	-2 063 683
Drift/vedlikehold VVS	-132 549
Drift/vedlikehold elektro	-240 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 296
Drift/vedlikehold brannalarm	-3 708
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 523

BESKYTTET

Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 766 566**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 018 401
Feieavgift	-20 306
Renovasjonsavgift	-656 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 695 686**

NOTE: 10
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-1 800
Container	-45 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-508 824
Driftsmateriell	-238 237
Renhold ved firmaer	-24 143
Snørydding	-160 048
Gressklipping	-112 500
Andre fremmede tjenester	-546 992
Trykksaker	-2 040
Andre kontorkostnader	-19 451
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferdskostnader	-13 863
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 678 164**

NOTE: 11
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 258
Kundeutbytte fra Gjensidige	119 432
SUM FINANSINNTEKTER	**127 514**

NOTE: 12
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-207 451
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-291 475
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 217
Renter på leverandørgjeld	-1 492
Andre rentekostnader	-35
SUM FINANSKOSTNADER	**-512 670**

BESKYTTET

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1973	22 540 000
SUM BYGNINGER	**22 540 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.105/bnr.391 og 393.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 14

REHABILITERING

Hovedentreprenør I, EDA Elektro	3 677 256
SUM REHABILITERING	**3 677 256**

NOTE: 15

VARIGE DRIFTSMIDLER

Datautstyr		
Kostpris	1	
Avskrevet i år	-1	
		0
Boder		
Tilgang 2021	300 000	
Avskrevet i år	-60 000	
		240 000
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2017	39 562	
Avskrevet tidligere	-35 606	
Avskrevet i år	-3 955	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2020	49 844	
Avskrevet tidligere	-16 615	
Avskrevet i år	-16 615	
		16 615
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**256 616**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-80 571**

NOTE: 16

AKSJER OG ANDELER

Borettslaget eier 6 andeler i Øvre Fossum gård à kr 100	600
SUM AKSJER OG ANDELER	**600**

BESKYTTET

NOTE: 17

ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 402
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**5 402**

NOTE: 18

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2021	-7 057 211	
Nedbetalt tidligere	-839 235	
Nedbetalt i år	257 892	
		-7 638 554
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 14 år.		
Opprinnelig 2019	-13 216 021	
Nedbetalt tidligere	2 417 346	
Nedbetalt i år	864 357	
		-9 934 318
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-17 572 872**

NOTE: 19

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1973	-6 140 800
Tilleggsinnskudd	-2 128 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-8 268 800**

NOTE: 20

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-162 957
	-162 957

NOTE: 21

ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Uidentifisert innbetaling	-52
Refusjon for mye utbetalt i andre honorar 2022	-1 710
Utbetaling av beløp ihht dom fra 14.02.23	-544 554
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-546 316**

BESKYTTET

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 268 800
Pantelån	17 572 872
TOTALT	**25 841 672**

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

Bygninger	22 540 000
Tomt	2 605 422
TOTALT	**25 145 422**

BESKYTTET

Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning 2022
Styret har siden juni 2022 til april 2023 avholdt 15 styremøter. Det er behandlet i overkant 2000 e-poster i denne perioden. Styret har også hatt flere møter i forbindelse med etableringen av det nye automatiske brannvarslingsanlegget. Styret har brukt mye tid på den omtalte setningsskadeskadesak og utfall av rettssak. Vi viser til informasjonsskriv delt i mai 2023 om saken.

Vedlikeholdskomitéen
Det er avholdt 2 møter med vedlikeholdskomitéen, som består av 3 beboere + 2 representanter fra styret. Grunnet sykdom og kapasitet har det ikke vært avholdt flere møter i denne perioden. Det er laget en prioritering for vedlikehold, og man har kontaktet rådgivende ingeniører for bygg, samt Enova for støtteordninger. Mer informasjon vil bli gitt på beboermøtet 5. juni.
Styret har og hatt møte med OBOS for å prøve å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter at husene våre er bygd i henhold til gjeldende byggeforskrifter ved oppføring av husene, det vil si byggeforskrift av 1969. Dette for å sikre dokumentasjonen av utgangspunktet og med det et grunnlag for vedlikeholdsprosjektet.

Nødvendig vedlikehold

- 11 ulike skadesaker er registrert og av disse ble 8 dekket av vår forsikring.
- Ytterligere 3 skader ble meldt men trukket tilbake da reparasjonskostnaden var lavere enn egenandelen.
- Grunnet lekkasje måtte det legges om ett tak på en rekke. Det ble også etablert brannskiller og sikring av takfot. (Dette ble det også informert om på beboermøte i fjor).
- Sikring under hus mot skadedyr på 5 rekker på nedre.
- Diverse utbedring av hager og trapper etter montering av el-bokser til brannvarslingsanlegget.
- Ny garasjeport på øvre måtte erstattes da denne ble kjørt i stykker.
- Bytte av lyspærer i garasjene gjennomføres av styret.
- Spyling av avløp etter stopp i avløp, en økende problematikk i borettslaget.
- Utbedring av lekkasje fra terrasser.
- 3 stoppekraner er skiftet (styret gjør oppmerksom på at stoppekraner skal være tilgjengelig slik at de kan betjenes ved behov, slik at det er mulig å bytte dem.)
- Det ble skiftet deler av dårlig ytterbekledning på 14 leiligheter.
- Det er kjøpt inn nye postkassestativ til alle, men montering og låsbare postkasser gjenstår.
- Sommeren 2022 ble det delt ut beis og mange er ferdige med å beise sin andel. Vi håper at resten og blir ferdige i løpet av høsten 2023. Beising av gavler er påbegynt og vil gå over to år.

Avtaler

- Borettslaget inngikk en ny avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) med noe lavere pris og bedre vilkår vedrørende leveranse av TV og internett. Alle beboere fikk tilsendt nye rutere og TV-dekodere.
- Vasking av søppelcontainere utføres 2 ganger årlig.

BESKYTTET

- Plenklipp av fellesområder, avtalen går fra mai–september.
- Vinteravtalen for brøyting og strøing går fra oktober–april. Når det gjelder vintervedlikehold er dette en avtale som ikke gir oss noen prioritet om når det brøytes og strøs, det er heller ikke inkludert at snø skal fjernes i sin helhet (kjøres bort). Snø må deponeres der hvor det er plass til det på fellesområdene våre. Når det gjelder strøing av kjøreveiene skal dette skje automatisk, men styret har også fulgt opp dette med entreprenøren gjennom sesongen. Det er en utfordring ved den type vær vi har hatt de siste sesongene; kulde, underkjølt regn og kraftige snøfall.
- Smart Trap-avtale og Gnageravtale. Rapporter fra Anticimex viser fortsatt at det blir tatt rotter i borettslaget, men det har vært færre innmeldinger om skadedyr det siste året. Vi håper at de tiltakene som er utført har hjulpet, det er fortsatt viktig at vi er flinke med å bruke avfallshusene riktig og ikke sette ut mat til fugler og katter.

Brannvarslingsanlegget
Det har vært en rekke utfordringer for EDA elektro og leverandøren Elotec etter at anlegget ble satt i test-funksjon i juni 2022. Det har vært behov for å montere flere forsterkere for at vi skal oppnå god nok dekning mellom leilighetene og sentralutstyret. Det har vært forsinkelser i leveranser av utstyr, men det siste vi har fått opplyst er at alt utstyr nå skal være installert, kun kontrollmålinger gjenstår. Mer informasjon kommer på beboermøtet.

Miljø og velferd 2022
Velferdskomiteen har jobbet med å vedlikeholde de gode tradisjonene i borettslaget. Vi har ordnet til 17. mai feiringen på festplassen med kaker og korps. Det var så hyggelig å samles i postkoronatid og at så mange deltok. Det ble også tradisjonen tro julegrantenning, med kor og gløgg. Velferdsgruppen har også stelt i stand to dugnader, på høsten 2022 og våren 2023. På sistnevnte ble det også sosialt lag på festplassen, og vi er glade for å se det kom så mange.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91266296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

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

BESKYTTET

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

2022	Brannvarslingsanlegg, sikring mot skadedyr 6 hus, skifte av tak etter lekkasje, bytte av rotten bordkledning, beising, innkjøp av nye postkassestativ, tilbakestilling av utvendig hageanlegg etter etablering av nye gårdsanlegg, utbedring av skader; vann, avløp og innvendige følgeskader.	
2021	Brannvarslingsanlegg, skifte av vann og avløp under 58-64, etablering av utebod, utbedring av gjerde på nedre	
2020	Skadedyrbekjempelse	
2020	utvendige fellesladere for el-bil	
2020	utbedring av utvendig vannlekkasje	
2020	utbedring to terrasser med vannlekkasje	
2020	utbedring av setningsskade	
2019 - 2019	Ladestasjoner	Etablert ladeløsning i garasjehusene
2018 - 2018	Skadedyrbekjempelse	Innkjøp av «stengsler/feller» i alle stikkledninger inn til borettslaget. Rydding under hus.
2017 - 2017	Diverse, se spesifisering	Skadedyrbekjempelse, asfaltert innkjøring til øvre. Utskifting av garasjeport øvre garasje nedre port. Ytterligere en ladestasjon for elbil.
2016 - 2016	Skadedyrbekjempelse	
2015 - 2015	Beising, Ladestasjon for Elbiler	Ferdigstillelse av beising Stigenga nedre Etablering av ladestasjon for Elbiler.
2015 - 2015	Rensing av ventilasjonsrør	Rensing av ventilasjonsrør i borettslagets leiligheter.
2014 - 2014	Beising, fibernett, lekeplass, utemøbler	Husene ble beiset. Utbedring av fasadeskader i forbindelse med beising. Installasjon av fibernett. Utbedring og oppgradering av lekeplassene. Oppgradering av utemøbler.
2012	Garasjeport	Utskifting av garasjeport på øvre garasjeanlegg, nedre port. Trefelling
2011	Utskifting og oppgradering av lekestativ	

BESKYTTET

2009	Garasjetakene og lekeplasser	Nytt dekke på garasjetakene og oppgradering av lekeplasser
2008	Oppgradering av lekeplassen	Oppgradering av garasjeportene i øvre hus. Beising av husene.
2006	Nye trapper i terreng	
2006 - 2007	Etterisolering av gavlvegger	
2005	Nye porter i øvre garasjehus.	
2004	Diverse	Spyling av soilrør. Beiset Stigenga 144-304. Montert bom ved Stigenga 48.
2003	Reparasjon av rørsystemer/avløp i Stigenga 26	
2001	Større utbedringsarbeider med drenering/grunnforh	
1999 - 2000	Vindusutskiftning	
1999 - 2000	Oppgradering av Kabel TV	
1998	Husene beiset	
1998	3 lekeplasser ble oppgradert	
1998	11 stk innebygde søppelhus ferdigstilt	
1992 - 1993	Garasjehusene ble totalrenovert	
1990	Borettslaget skiftet samtlige tak	

BESKYTTET

Synspunkter rundt fremtidige behov

Listen i prioritert rekkefølge, jf. vedtak vedlikeholdskomitteen.

- Tak
  - Brannsikring, brannskiller, takfot
  - Bodtak, terrassemembraner
- Setningsskader nedre, anlegge grøft[1]
  - Må koordineres med Oslo Kommune
- Infrastruktur under bakken: kontroll av bunn- og uttrekksledninger - Avløpsledninger og vannledning må oppgraderes[2]
  - Drenering
  - Tette - Åpning under husene, isolering, skadedyr, (redusere luftmengde).
  - Brannskiller under husene
- Asfaltering og reperasjon, oppgradering internveier
  - Utebelysning
- Vinduer, panel, etterisolering langvegger
- Garasjeanlegg: kondens, belysning, solceller (Ikke kritisk)
- Utvendige nedgravde søppleanlegg[3]

(Punkt fra vedlikeholdsnøkkel «Utarbeide kravspesifikasjon rehabilitering av våtrom», vedtatt at baderom er beboers ansvar, ikke særskilt del av vedlikeholdsprosjektet, følge enhver tids gjeldendes våtromsnorm – oppdateres i vedtektene.)

Beboermøte 09.06.2022

Styret informerte om status frem til dd.

1. Det vil bli skiftet ett tak i løpet av sommer/tidlig høst. Dette skyldes to skadesaker i samme rekke, hvor det er lekkasje inn. Forsikringsselskapet vil ikke utbedre innvendige følgeskader før byggnigen er tett.

   Styret fikk tilbud på forskjellige alternativer, ble fattet vedtak om å skifte hele taket, samt at det settes inn brannskiller på loft og utbedring av takfot i henhold til tidligere utarbeidet løsning 3 stk, da dette var økonomisk forsvarlig da taket uansett måtte åpnes for å utbedre lekkasje.

   Styret gjør også oppmerksom på at vi har en utfordring under husene da disse også er åpne.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23
Selskapsnummer: 390 **Selskapsnavn:** Stigenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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: _____

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

**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.

Innkalling til ekstraordinær generalforsamling

Ekstraordinær generalforsamling i Stigenga Borettslag avholdes onsdag, 4. mars 2020 kl. 18:00 - Stasjonsfjellet Skole.

TIL BEHANDLING FORELIGGER:

1. KONSTITUERING

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

2. VALG AV NYTT STYRE

A) Valg av styreleder
B) Valg av 4 styremedlemmer
C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS generalforsamling

Styret i Stigenga Borettslag kaller med dette inn til ekstraordinær generalforsamling på bakgrunn av at styreleder samt fire andre styremedlemmer ønsker å trekke seg fra sine verv.

Styret har siden ordinær generalforsamling bestått av følgende medlemmer:

		Valgt for:
Leder	Kjetil Ruud	2019-2020
Nestleder	Celine Sveen Skarderud	2018-2020
Styremedlem	Asgeir Bakken Dalby	2018-2020
Styremedlem	Lise Helseth	2019-2021
Styremedlem	Cecilie Olsen	2019-2021

Bakgrunnen for at styret nå ønsker å trekke seg, blir utdypet i det følgende:

Det ble i 2016 startet en prosess i samarbeid med OBOS Prosjekt med å kartlegge vedlikeholdsbehovet i Stigenga Borettslag. Dette resulterte i «Vedlikeholdsnøkkelen» som ligger tilgjengelig på borettslagets nettsider.

Styret mottok tilbake i 2017 et skriv fra Gjensidige Forsikring der det påpekes at Stigenga Borettslag sin skadehistorikk utmerker seg sammenlignet med øvrige borettslag med samme byggeår og størrelse. Med bakgrunn i borettslagets skadehistorikk på tak, ble det besluttet å sette fokus på dette området.

Den 20.07.18 ble det i regi av tidligere sittende styre, signert en oppdragsbekreftelse med OBOS Prosjekt, oppdraget er beskrevet som følger:

Etterisolering og panel på langvegger, brannhemmende tiltak, nye vinduer samt omtekking av tak med tilhørende arbeider.

Avtalen innebærer blant annet prosjektering, evaluering, innstilling av entreprenør, byggeledelse i prosjektperioden og oppfølging etter overtakelse.

Det ble gjennomført tilbudsbefaringer og basert på disse, samt oppfølgingssamtaler med utvalgte entreprenører mottok styret tilbud fra 3 stk. tilbydere som ble vurdert opp mot hverandre. Valgt entreprenør (Oslo Byggfornyelse) ble valgt med bakgrunn i entreprisens totalkvalitet.

Tidlig i 2019 besluttet tidligere styreleder å trekke seg. Basert på dette, samt at flere styremedlemmer var på valg, besluttet daværende styre å sette prosjektet på vent til nytt styre var satt.

Nytt styre fortsatte der «ballen slapp», det ble bestilt likviditetsanalyser basert på de tilbudene styret hadde mottatt. Dette ble distribuert i forkant i innkallingen til EGF samt presentert på EGF avholdt mandag 2.desember 2019. Nåværende styre, har altså videreført det arbeidet som allerede var påstartet i 2016 og basert på signert oppdragsbekreftelse med OBOS Prosjekt.

På ekstraordinær generalforsamling ble det det presentert 3 stk. alternativer for avstemning. De ulike alternativene var:

1. Skifte av tak og brannsikring av loft
2. Tak / brannsikring av loft, isolering og utskiftning av kledning
3. Tak / brannsikring av loft, isolering, utskiftning av kledning samt bytte av vinduer.

Generalforsamlingen vedtok alternativ 3.

Den 3. desember 2019 mottok styret en e-post med varsling om at noen andelseiere vil bestride gyldigheten av vedtaket, og den 9. desember 2019 mottok styret et brev hvor flere ugyldighetsinnsigelser ble anført.

Styret tok umiddelbart saken videre til OBOS Advokatene for vurdering. I medio januar fikk vi tilbakemelding av OBOS Advokatene som har vurdert saken og konkluderte med følgende:

«Styret har plikt til å forholde seg til vedtak som treffes på generalforsamlinger, jf. borettslagsloven § 8-8. Vedtaket som ble truffet på generalforsamlingen den 2. desember 2019 fikk flertall og er gyldig.»

Etter dette var det en del korrespondanse mellom styret og andelseierne, og styret fikk beskjed om at det var flere andelseiere som støttet ugyldighetsinnsigelsene. Styret fikk blant annet en e-post med krav fra noen andelseierne om at Styret trekker seg med umiddelbar virkning, samt varsel om igangsettelse av juridisk prosess mot styrets medlemmer.

Basert på sakens utvikling og i samråd med borettslagets advokat, ble det konkludert med at det ville være fornuftig å gjennomføre en ny avstemning på ekstraordinær generalforsamling. Dette for å sette all tvil til side og for å komme frem til en avgjørelse på hvorvidt vi skulle gå videre med prosjektet eller ikke.
Styret informerte andelseierne som mente vedtaket var ugyldig, om at det ville bli innkalt til en ny ekstraordinær generalforsamling og startet arbeidet med å utarbeide ny informasjon til beboere, innhente nye likviditetsanalyser samt be om bistand fra fagpersonell på brannsikring. Det gjensto på dette tidspunktet fremdeles noen avklaringer slik at det ikke var mulig å spesifisere en dato for når den ekstraordinære generalforsamlingen kunne avholdes og eksakt agenda.

Onsdag den 5. februar mottok styret på nytt en e-post fra noen av andelseiere med krav om at styret innkaller til ekstraordinær generalforsamling hvor agendaen er å stille mistillit til styret. Dette med bakgrunn av at styret blant annet har gått i mot Vedlikeholdsnøkkelen sine anbefalninger.

Styrets medlemmer har blitt valgt av borettslagets generalforsamling gjennom en demokratisk prosess. Vi er beboere i dette borettslaget på lik linje som alle andre.
Vi har selv valg å stille oss disponible til en slik rolle, nettopp fordi vi ønsker å bidra positivt til borettslagets utvikling og interesser. Dette er ikke et ansvar vi «tar lett på» - snarere tvert imot.

Styret er fullt klar over at et vedlikeholdsprosjekt til ca. 140 millioner og en økt fellesgjeld kan oppleves vanskelig for mange, men som vi har informert om tidligere så har styret kun presentert alternativer for generalforsamlingen og generalforsamlingen har stemt. Styret eller styrets enkeltmedlemmer har ikke alene vedtatt at dette skal gjennomføres.

Det er viktig at vi har konstruktive diskusjoner og vi må være enige om at det er lov å være uenige. Det er også viktig at vi skiller sak og person.

Den utviklingen vi nå ser, der sosiale medier i større grad er en plattform for slike diskusjoner, at styremedlemmer blir truet eller at styremedlemmer med nær familie opplever at naboer ikke lenger hilser fordi naboen er uenig med styret som organ – det oppleves som svært lite hyggelig. Dette er en utvikling vi ser at ingen er tjent med og hvis dette fortsetter vil det være vanskeligere med rekruttering av fremtidige styremedlemmer.

Samtlige av styrets medlemmer velger, basert på ovenstående samt med bakgrunn i denne sakens utvikling, å fratre sine verv.

Vedlikeholdsprosjektet er utsatt. Det nye styret må forholde seg til vedtakene som ble truffet på den ekstraordinæret generalforsamlingen i desember, og for å eventuelt oppheve vedtakene må det stemmes over på nytt på en generalforsamling.

2. FASTSETTELSE AV STYREHONORAR

Styret foreslår at honoraret for avtroppende styret fastsettes til kr. 271 000. Honoraret utbetales i løpet av mars 2020 etter fordeling vedtatt av avtroppende styre.

Oslo, 13. februar 2020
I styret for Stigenga Borettslag

Kjetil Ruud Celine Sveen Skarderud Asgeir Bakken Dalby Lise Helseth Cecilie Olsen

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

Registreringsblankett
ved ekstraordinær generalforsamling i
Stigenga Borettslag

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

Eierens navn:

Eierens adresse:

Leilighetsnummer:

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

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

FULLMAKT

Eier avgir herved fullmakt til :

Fullmektigens navn :

å møte i ekstraordinær generalforsamling i Stigenga Borettslag

…….. ……

Eiers signatur **(Dato)**

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Stigenga Borettslag

---

Møtedato: 05.06.2023
Møtetidspunkt: 18.00
Møtested: Stasjonsfjellet Skole

Til stede: 71 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 78 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helga Solheim.

Møtet ble åpnet av Øyvind Karlsen.

Konstituering

1. **Valg av møteleder**
   Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

3. **Valg av en til å føre protokoll og minst en** andelseier som protokollvitne
   Som fører av protokoll ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Robert Kristiansen foreslått.
   Vedtak: Godkjent

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

---

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

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

B Overføring av årets resultat til balansen
Årets resultat foreslås dekkes ved overføring til egenkapitalen.
Vedtak: Godkjent

---

6. **Fastsettelse av honorarer**

   Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 310 000.

   Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til valgkomiteen og velferdskomiteen ble foreslått satt til kr 24 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Byggesaker

Flertallskrav:2/3, feil i innkalling
Forslagsstiller: styret
Saksframstilling: Det foreslås at vedtektene oppdateres med et nytt punkt for å sikre at bygningsendringer i borettslaget utføres etter gjeldende retningslinjer, og at kostnaden for kontroll av dette tilfaller utførende andelseier. Dette gjelder endringer som for eksempel påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Styret har erfart at det er behov for et slikt tillegg i vedtektene, da det stadig er byggesaker og endringer i borettslaget som medfører ekstrakostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak: Med henvisning til vedtektene: «§4-3 Bygningsmessige arbeider» utarbeides et nytt punkt (4) som lyder som følger:

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter:
påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

9. Ekstern styreleder

Forslagsstiller: Åse Ragner, Margareth Magistad, Celine Skarderud, Mette Buvik
Saksframstilling: Ber om at dette tas opp på kommende generalforsamling.

Forslag ekstern styreleder
Det foreslås ekstern styreleder i borettslaget. Forslaget begrunnes med
• manglende informasjon til beboere på generelt grunnlag.
• manglende informasjon om inngått rettsforlik og styrets valg om å bryte dette.
• manglende informasjon om at borettslaget har blitt saksøkt og bakgrunnen for dette.
• manglende informasjon om utfallet av rettssaken.

• manglende kompetanse med tanke på prosesser som etterslep av vedlikehold og objektivitet i vurderinger/prosesser.
• manglende kompetanse i styrearbeid og derigjennom juridiske prosesser og forpliktelser.

Styrets innstilling
Vi gjør oppmerksom på at forslaget også ble behandlet og nedstemt av generalforsamlingen i 2020.

Punkt 1: Tilbakemeldingen de siste årene fra et flertall i generalforsamlingen vedrørende informasjon har vært at den har vært god og bedre enn tidligere år. Det sagt kan den alltids bli ennå bedre.

Punkt 2 til 4: Styret informerte om saken på generalforsamlingen avholdt i 2021 og 2022, der ble det opplyst om pågående konflikt for forliksrådet og tingretten, med borettslagets advokat til stede. Rettsforlik og sak for tingretten er opplyst om i eget informasjonsskriv i mai 2023. Styret kunne ikke informere før dommen var rettskraftig. Styret har besluttet å ikke anke saken. Relevant saksinformasjon har blitt delt og styret har overholdt sin informasjonsplikt.

Når det kommer til påstand: «styrets valg om å bryte dette» så er dette uriktig. Styret har på intet tidspunkt valgt å bryte forliket. Styret har gjentatte ganger prøvd å oppfylle. Selv om vi ikke er enige i dommen og beslutningen der, har vi til beste for borettslaget valgt å ikke anke avgjørelsen.

Vi gjør oppmerksom på at en sak av en slik karakter vil normalt ikke være inkludert i en avtale med en ekstern styreleder. Alt arbeid tilknyttet en slik sak ville blitt fakturert borettslaget ekstra, etter medgått tid av en ekstern styreleder. At styret har lagt ned minst 800 timer i denne saken alene kun sist år, er ikke å ta i. Denne tiden skulle vi gjerne brukt på andre ting for fellesskapet.

Punkt 5: En ekstern styreleder har muligens bedre generell kompetanse på Styreledelse, dette blir personavhengig og det vil ta tid før en ekstern blir kjent med bygningsmassen og de reelle utfordringene. På beboermøtet i 2022 ble det nedsatt en vedlikeholdskomité og denne har styret fortsatt full tillit til. De er i samtaler med ekstern bistand og i kontakt med Enova. Dette vil det bli opplyst mer om i beboermøtet på årsmøtet 2023.
Punkt 6: Borettslagets styre skal uansett type styreleder, ha med seg styremedlemmer som nok etter beste evne prøver å være objektive, selv om de lett kan både bli og oppfattes som subjektive av enkelte i tilfeller. Styremedlemmer får opplæring av OBOS i styrearbeid. Det sagt vil det alltid være behov for ekstern bistand på både det juridiske, på regnskap og i byggeprosjekter.
Vi er enige i at en ekstern styreleder som har dette som profesjon nok også har bedre kompetanse enn vanlige beboere i borettslaget. Dog har de også andre borettslag de jobber for og kommer til å måtte delegere de fleste saker til styrets medlemmer.
At man får en ekstern styreleder, fjerner ikke behovet for styret i sin helhet og dens medlemmer. Styret i borettslaget skal jf. våre vedtekter bestå av 5 medlemmer og disse behandler i dag ca. 2000 eposter årlig, utarbeider minst 6 informasjonsskriv med mer. Denne jobben forsvinner ikke selv om ekstern styreleder kommer til.

Fordeler:
Vi kan se en rekke fordeler med forslaget
• En profesjonell styreleder har erfaring med ansvar, møtevirksomhet og systematisering av drift.
• Konflikter i borettslaget er høyst ubehagelige å håndtere. Eksterne styreledere har ingen egeninteresse i slike saker, og kan kanskje klare å forholde seg objektive i interne konflikter og tvister.
• Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder er man sikret noe relevant kompetanse i styret.
Vi kan også se en del utfordringer, blant annet i at den daglige driften fortsatt må håndteres og alle henvendelser besvares. Det tar tid, og tid koster…

Arbeidsmengde og kostnadsaspektet
Forslaget har vært utredet tidligere og ble som kjent nedstemt gitt kostnadene til å benytte denne type tjeneste.

Sittende styreleder bruker minimum 15 timer hver uke til generell oppfølging av borettslaget, i tillegg kommer månedlige styremøter som føres hver måned på minst 4 timer – videre kommer ekstraordinære prosjekter som for eksempel brann, vedlikehold, rettsaker med mer. I tillegg legges det ned mye arbeid fra alle de andre styremedlemmene for borettslaget.

Styret har igjen gjort en henvendelse for å undersøke kostnaden av å etablere en slik avtale. Basert på en-dags arbeid, en 20 % stilling, vil dette koste ett sted mellom kr. 30 000–40 000 pr. måned, årlig kostnad vil da bli ca. kr. 400 000, - Månedlig kostnad vil da bli kr. 220,- pr. andel. Dette inkluderer da en dags arbeid pr. uke, månedlig styremøte. Vi gjør oppmerksom på at anslaget er moderat, tatt arbeidsbyrden til sittende styreleder i betraktning. Møtevirksomhet i forbindelse med prosjekter og annet som ikke er å anse som normal drift faktureres etter medgått tid til avtalt timepris.

Med økt kompetanse og erfaring er det mulig at arbeidsbyrden lettes. Det OBOS uttaler er derimot «Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret». De andre styremedlemmene skal fortsatt ha betalt, og totalsummen for Styrehonorar vil nok ligge på ca. kr. 650 000–700 000,- mot dagens på kr 310 000,-
Det gjøres oppmerksom på at dette er ett anslag og det må utarbeides en detaljert beskrivelse om hva som skal være med i en slik tjeneste.

Styrets innstilling:
Styret er positive til et slikt vedtak med et håp om at det kan bistå til bedre drift av borettslaget og mindre konflikt. Basert på borettslagets økonomi anbefaler ikke styret at borettslaget inngår en slik avtale nå. Heller burde man bruke pengene på månedlig økonomisk rådgivning og oppfølging, noe styret mener vi i liten grad får via nåværende avtaler da dette kommer med ekstra kostnad.
Dersom Generalforsamlingen ønsker denne løsningen, bør en komite utnevnes hvor det og må være med en representant fra styret. Disse utarbeider en beskrivelse for oppdraget. Beskrivelsen deles og det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av ekstern styreleders mandat.
Komiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen i 2024. Dette er mest hensiktsmessig i forhold til å nå unngå et vakuum de neste månedene og gi det nye styret et klart mandat og perspektiv for styrearbeidet det neste året.
Vi ber generalforsamlingen ta stilling til om dette er noe borettslaget skal få utredet ytterligere:
Ja
Nei
Om generalforsamlingen sier Ja til utredning, så er styrets innstilling at et valg av en ekstern styreleder utføres på generalforsamlingen for 2024.
Gitt at generalforsamlingen fatter et vedtak om ekstern styreleder må også generalforsamlingen fatte ett vedtak om forhåndsgodkjenning om utbetaling av månedlig-1/12 del honorar for tjenesten.

Forslag til vedtak
Det nedsettes en gruppe med beboere som innhenter og vurderer tilbud om ekstern styreleder, lager beslutningsgrunnlag/ informasjonsmateriell og deretter innkaller til ekstraordinær generalforsamling for beslutning.

Vedtak: Det nedsettes en gruppe med beboere som innhenter og vurderer tilbud om ekstern styreleder, lager beslutningsgrunnlag/ informasjonsmateriell. Beslutning tas opp på ordinære GF 2024. En representant fra styret skal være med i gruppa.

10. Nedgravd avfallsløsing

Forslagsstiller: Mette Buvik
Flertallskrav: 2/3
Saksframstilling: Henviser til mitt forslag som ble fremmet til borettslagets generalforsamling for 2021
vedrørende nedgravde avfallsdeponi.
Ved fjorårets generalforsamling ble mitt forslag ikke stemt over med begrunnelse i at styret skulle innhente pris og komme tilbake med ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av 2022 for avstemning.
Jeg kan ikke se at noe fremdrift i saken slik styret lovet.

Styrets innstilling

Det vises til Generalforsamlingsvedtak juni 2022 vedrørende nedgravd avfallsløsning. Styret har som lovet i generalforsamlingen i 2022 innhentet tilbud på den foreslåtte løsningen. Gjennomføringen av dette vil medføre behov for ett låneopptak på kr. 5,5 mill. Husleien vil måtte økes med kr 300.- pr. mnd., ved en rente på 4,67%. for å finansiere dette.
Styret drøftet dette med vedlikeholdskomiteen i møter avholdt i 2022 og styret mener at oppgaven bør være en del av vedlikeholdsprosjektet. Grunnet omfanget av arbeidene og for så vidt også kostnaden bør prosjektet avventes til «hovedprosjektet» har fått sin kostnadsramme. Vedlikeholdskomiteen har etablert en prioritert liste over nødvendige utbedringer – dette vil bli belyst på kommende beboermøte, men den innstilte prioritetslisten gjengis fra møtets referat. (Se vedlegg 2, side 37).
Plassering av søppelcontainerne vil medføre at det for enkelte kan det bli lengre avstander å gå for å kvitte seg med avfallet sitt. Faren for at enkelte heller velger å oppbevare matavfall i pose utenfor huset til neste morgen, enn å gå den lange veien til søppelcontainer, er til stede.
Det har vært diskutert at løsningen kan avhjelpe rotteproblematikken. Det har allerede vært gjort store tiltak for å bedre rotteproblematikken i borettslaget. Flere hus på nedre har blitt sikret under husene for angrep fra skadedyr og så langt kan vi konstatere at dette
har hjulpet. Vi henviser til styrets beretning rundt dette.

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas for gjennomføring nå, men at forslaget fortsetter å være en del av veldikeholdprosjektet og følger prioritering som blir satt av vedlikeholdskomitéen.

Forslag til vedtak

Det bes om at saken tas opp til ny behandling med avstemning ved borettlagets generalforsamling for 2022.
Vedtak: forslagsstiller trekker saken.

11. Redegjørelse for økonomi

Forslagsstiller: Celine S. Skarderud
Saksframstilling:
1. Under gjennomgang av borettslagets økonomi ber vi om at Styret redegjør for samtlige kostnader benyttet til advokatbistand i 2022 og hittil i 2023

Styrets innstilling

Punkt 1 blir besvart under generalforsamlingens redegjørelse for økonomi for 2022 og

budsjett for 2023.

Forslag til vedtak
Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til vedtak.
Vedtak: forslagsstiller ønsker ikke votering da saken er redegjort for.

12. Redegjørelse for prosess og gjennomføring av takskifte/brannskillevegger Stigenga 222 – 228 (sak 2 av 2)
Forslagsstiller: Celine S. Skarderud
Saksframstilling:
2. Vi ber Styret redegjøre for prosess og gjennomføring av takskifte og innsetning av brannskillevegger i Stigenga 222 - 228.
Herunder anbudsprosess, valg av leverandør, kriterier, og styrets beslutningsprosess.

Styrets innstilling
Vi vil redegjøre for dette og henviser i tillegg til redegjørelse på Generalforsamling og beboermøte avholdt 9. juni 2022. (Se vedlegg 3, side 38 – utklipp referat fra beboermøte 09.06.2022)
Saken ble ytterligere belyst i "Svarbrev til andelseierne i Stigenga 28, 54 og 60" delt 19.10.2022 – dette finnes på Vibbo.
Vi har bedt forslagsstiller konkretisere hvilke ytterligere spørsmål hun har utover denne informasjonen, samt at hun må klargjøre hva hun ønsker vedtatt. Noe som ikke ble mottatt innen fristen for innlevering til trykk utløp.
Årsak til takskiftet var lekkasje i to leiligheter på samme rekke – det var et behov for umiddelbar utbedring og jamfør våre forpliktelser for drift og vedlikehold opp mot de berørte andelseierne og forsikringsselskap å stanse skadene så raskt som mulig. Skaden oppstod plutselig og var en uforutsett hendelse. Altså en skade som krevde umiddelbar utbedring. Skaden var ikke dekket av borettslagets forsikring, og følgeskadene ville heller ikke ha blitt dekket og utbedret med mindre skaden omgående ble utbedret og taket tett. Derfor ble også saken opplyst om på fjorårets beboermøte. Det ble innhentet tilbud fra Mesterservice AS og fra Best Totalentreprenør AS. Utover dette sammenlignet vi også oppdraget med tidligere kostnader av tilsvarende art. Beslutningen om å samtidig sette inn brannskiller var for å sikre en kostnadsbesparelse for borettslaget på et senere tidspunkt. Det er ikke besluttet at borettslaget skal sette inn brannskiller, men sittende styre er positive til en slik innstilling og utbedring i det vi allikevel bytter tak. For å unngå kostnaden med å rive opp igjen et nylagt tak, ble det besluttet at brannskillene skulle etableres. Dette utgjør en ekstrakostnad på kun kr. 25 000 per enhet.

Totalkostnaden for takbytte var kr. 806 233,- og totalkostnaden for innsett av brannskiller var kr. 100 000,- sistnevnte kan ansees som vanlig vedlikehold innenfor styrets mandat og rammer.
I samme periode hadde vi også lekkasje på drensrørene i rekke 58–64. Også her var det umiddelbar og plutselig skade som ikke ble omfattet av forsikringen. Saken hadde vært meldt inn til tidligere styre, men ikke blitt utbedret. Kostnaden for dette påløp seg til kr. 650 000,-. Utbedringen krevde at man utbedret under husene. Den innmeldte skaden gikk på skadet avløpsledning, i samme forbindelse ble også vannledningen (kostnad en del av de 650') skiftet og huset sikret for skadedyr, en tilleggskostnad på kr 50 000,-.

Et tiltak vi iverksatte for å begrense vedlikeholdskostnaden for borettslaget ved å unngå

å gjøre tilsvarende gravejobb 2 ganger.

Forslag til vedtak
Vedtaksforslag ikke mottatt fra forslagsstiller.
Vedtak: saken er redegjort for.

13. Påstand om utsagn – mistillit
Forslagsstiller: Margareth Magistad og Åse Ragner
Saksframstilling: Ber om utdyping og forklaring på styremedlem Hilde Lervik sin påstand/utsagn i Oslo Tingrett 2/2-23 "Borettslaget er snart konkurs"
Et utsagn som styreleder Øyvind Karlsen ikke dementerte på direkte spørsmål fra borettslagets advokat 3/2-23.

Styrets innstilling
Basert på styrets tolkning av forslaget så stiller beboer et indirekte mistillitsforslag. Utsagnet på vegne av styret og på vegne av borettslaget i retten beskriver borettslagets svake økonomi og likviditet – redegjort for på samtlige årsmøter og tidligere generalforsamlinger. Utsagnet gir ingen grunn til mistillit til styret som følge av påstått ordbruk. Borettslaget har fortsatt økonomiske utfordringer som eksisterte da vi tiltrådte og som vi fortsatt balanserer og konstant redegjør for og kan leses i regnskap i 2022 og som kan leses ut av budsjettet for 2023.
Økonomien er redegjort for og det er ikke grunnlag for mistillit.

Forslag til vedtak 1
1, Utsagnet medfører ikke riktighet. Altså løgn: Generalforsmalingen vurderer om styret må fratre
Forslag til vedtak 2
2, Påstanden medfører riktighet. Borettslaget er snart konkurs: Generalforsamlingen vurderer om styret må fratre

Vedtak: saken er tatt til etterretning.

14. Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen godkjente at valg av tillitsvalgte ble flyttet til etter innkomne saker.
Som styremedlem for 2 år, ble Anna Brzeczek foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kirsti Østvang foreslått.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 1 år, ble David Aarvik Nese foreslått på generalforsamling da Kai Arild Lund trakk seg i 2022 grunnet flytting.
Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Bernt Austad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Helge Aune foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Stig Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

15. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:
    Delegert Øyvind Karlsen
    Varadelegert Elisabeth Vistug
    Vedtak: Valgt ved akklamasjon

16. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Knut Ranum og Øyvind Myhre foreslått

    Vedtak: Valgt ved akklamasjon

17. Som representanter i miljø -og velferdskomite for 1 år, ble Bernt Austad, Ida C Min Jee Kettisen, Neha Håbu-Naveen og Paulina Silva foreslått.

    Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.58. Protokollen signeres av

Møteleder
Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen
Navn: Helga Solheim /s/

Protokollvitne
Navn: Robert Kristiansen /s/

Protokoll til årsmøte 2020 for Stigenga Borettslag

Organisasjonsnummer: 948518953
Møtet er blitt gjennomført heldigitalt fra 14. oktober kl. 09:00 til 22. oktober kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Godkjenning av møteinnkallingen
Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Vedtak
Godkjent

Antall stemmer for vedtak: 81
Antall stemmer mot: 0
Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av protokollvitner
Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Styrets innstilling
Styret foreslår Elin Dahl, Stigenga 270 og Jorunn Eide Stigenga 72.

Vedtak
Elin Dahl og Jorunn Eide er valgt.

Antall stemmer for vedtak: 79
Antall stemmer mot: 1
Antall blanke stemmer: 13
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Andre honorarer for perioden 2019-2020
Da det ikke ble gjort vedtak på utbetaling av andre honorarer til valgkomiteen og velferdskomiteen på ordinær generalforsamling i år, så avholdes det derfor digital ekstraordinær generalforsamling for å behandle denne saken. Det er da honorar for perioden mellom ordinær generalforsamling 2019 og ordinær generalforsamling 2020 som nå skal behandles. Denne kostnaden er budsjettert i budsjettet for 2020 under andre honorarer med totalt kr 24 100.

Vedtak
Godtgjørelse til valgkomiteen og velferdskomiteen på totalt kr 24 100, for perioden 2019-2020, er vedtatt.

Antall stemmer for vedtak: 78
Antall stemmer mot: 3

Antall blanke stemmer: 12
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

Møteleder:
Øyvind Karlsen /s/

Protokollvitne:
Elin Dahl /s/

Protokollvitne:
Jorunn Eide /s/

HUSORDEN

FOR

STIGENGA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 01.06.1976 og endret senest på ordinær generalforsamling 08.06.2006.

1. INNLEDNING

Stigenga Borettslag er et andelslag, hvor borettshaverne i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i best mulig stand og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet.
Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares.
Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettshaver.

2. OM BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, kfr. leiekontrakten.
Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker (f.eks. ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæsker m.m.).
Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved skade på røranlegget.
Hver leilighet er utstyrt med godkjent brannslange. Husk brannslangens plass er på badet eller i tilknytning til dette, slik at den til enhver tid er klar til bruk.

3. RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, grammofon og stereoanlegg. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro ved husene.
Det er et forbud mot å ha partytelt i hagene stående oppe i mer enn fire dager sammenhengende.
Musikk- og sangundervisning kan tillates etter avtale med styret.
Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt på hverdager i tiden fra kl. 21.00 og til kl. 08.00. Søn- og helligdager ikke før kl. 13.00. Forbud mot støyende og sjenerende hobbyvirksomhet inngår i ovennevnte tidsrom.

4. RADIO/TV-ANLEGGET

Hver leilighet er utstyrt med originalt HIRSHMANN antenne- opplegg. Bare dette må benyttes til tilkobling til felles- anlegget, for derav å oppnå best mulig mottaking for den enkelte. Annet utvendig antenneopplegg vil ikke kunne settes opp uten spesielt samtykke fra styret (radiostøykontrollen).

5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr (hund/katt) etter godkjennelse av styret og etter at det er undertegnet en spesiell erklæring, som er en del av husleiekontrakten.

Erklæring om hold av husdyr

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt), forplikter seg til å overholde følgende regler:

1: Hunden skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.
Det forutsettes at enhver huseier er kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.

2: Hunden eller katten skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå. Lufting av hunden må ikke foregå på steder som tørke- og bankeplasser sandkasser, plener og grøntanlegg innenfor borettslagets område. Eieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor området.

3: Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke annen minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.

4: Denne erklæring betraktes som en del av vedtektene, og brudd på erklæringen blir å betrakte som et mislighold av overstående.

For øvrig aksepterer undertegnede seg til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold, som borettshaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta i forbindelse med anskaffelse av husdyr.

For styret Beboer

Dato: Dato:

6. SØPPEL

Søppelsekkene er beregnet på husholdningsavfall. Alt avfall skal - før det legges i sekkene - være innpakket. Kartonger (pappmelk), esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, så plassen blir godt utnyttet.
Sekkene må ikke overfylles og det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor sekkene. Søppelplassene må holdes ryddige og rene og det må sørges for snøfjerning om vinteren. ærlig giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i sekkene.

7. TØRKING, LUFTING OG BANKING

Tørkestativene skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes på de oppsatte bankestativ.
Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henge utendørs til tørk etter kl. 17.00 dag før søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å sette opp private tørkestativ/paraplystativ i egen hage, eller trekke tørkesnorer som kan være til sjenanse for naboer.

8. FELLES GRØNTANLEGG

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområde. Disse vedlikeholdes av beboerne som naturlig sogner til områdene.

9. SNØMÅKING, SANDSTRØING

Veiene mellom husene vil om vinteren bli besørget brøytet av borettslaget. Strøing må foretas av de beboerne som finner dette påkrevet.
Om sommeren bør beboerne foreta rengjøring av veiene.

10. LEKEPLASSER

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og felles grøntanlegg. Barns lek med ball tillates, dog ikke organisert fotballsparking innen borettslagets område. Aktiviteter igangsatt av eller under kontroll av velferdsutvalget omfattes ikke av denne bestemmelse. Sykling på grøntanleggene og ukontrollert sykling (racersykling) på stikkveiene er ikke tillatt.

11. TRAFIKKAVVIKLING

Kjøring med motorvogn på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største tillatte hastighet er 15 km/t. Parkering på boligveiene er forbudt. Unntak fra dette er nødvendig av- og pålessing. Parkeringsplassene tillates kun benyttet til parkering av biler, ikke til campingvogner, tilhengere og lignende. Husstander som disponerer 1 bil kan ikke leie ekstra parkeringsplass ute, men henvises til den tildelte plassen i parkeringshuset.

12. PARKERINGSHUS

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Bilen skal stå parkert på den anviste plass, og parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Garasjeporten må låses når parkeringshuset forlates. Bil- og motorvask er ikke tillatt i parkeringshusene. Garasjen tillates ikke benyttet som verksted utover det som er rimelig servicearbeid på egen bil.

13. UTLUFTING UNDER HUS

Det er ikke tillatt å tette til åpningene under husene. Konstruksjonen forutsetter en riktig utlufting til enhver tid. Skader som måtte oppstå (teleskader på fundament, sopp og/eller råte) må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at reglene ikke er fulgt.

14. FORANDRINGER/TILBYGG

Innvendige bygningsmessige forandringer, samt installasjon av ildsted etc. skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes igang.
Utvendig tilbygg, frittstående bygg og kjeller skal godkjennes av generalforsamlingen.

15. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak gjøres av generalforsamlingen.

Vedtekter

for Stigenga borettslag org nr 948518953

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.06
Tillegg vedtatt på generalforsamlingen den 24.05.2012, 12.02.2014, 18.05.2021, 09.06.2022 og 05.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stigenga 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) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.

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

BESKYTTET

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

3. Forkjøpsrett

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

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

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

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

3-3 Behandlingsregler og frister
(1) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i 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 i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

BESKYTTET

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Kjøring med motorvogn på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største tillatte hastighet er 15 km/t. Parkering på boligveiene er forbudt. Unntak fra dette er nødvendig av- og pålessing. Parkeringsplassene tillates kun benyttet til parkering av registrerte biler, ikke til campingvogner, tilhengere eller liknende. Husstander som disponerer en bil kan ikke leie ekstra parkeringsplass ute, men henvises til den tildelte plassen i parkeringshuset.

(5) 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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Innvendige bygningsmessige forandringer, slik som flytting av vegger, ombygging av bad samt installasjon av ildsted etc. kan ikke gjøres uten styrets og Plan og Bygningsetatens godkjennelse. Videre er det ikke tillatt å tette til åpningene under husene. Konstruksjonen forutsetter en riktig og tilstrekkelig lufting til en hver tid. Skader som måtte oppstå, eksempelvis teleskader på fundamenter samt muggsopp og/eller råteskader må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at vedtektene ikke er fulgt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

(3) Andelseiere har anledning til å montere varmepumpe etter søknad til styret. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av leverandør, type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Når styret har godkjent søknaden, naboer er varslet, og egenerklæring underskrevet, kan varmepumpa monteres av godkjent installatør. Den utvendige delen av varmepumpa skal plasseres i henhold til anbefalinger gitt av NOVAP (se egenerklæringen) og skal være så lite synlig på fasaden som mulig. Det kan vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne. Innholdet i egenerklæringen kan endres av styret og vil følge anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening) (http://www.varmepumpeinfo.no/luftvarmepumper-i-borettslag)

Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utvendig del av varmepumpa, samt vedlikeholde og holde den til en hver tid fri for is og snø.

Slangen mellom den innvendige og utvendige delen av varmepumpa skal fremføres og tildekkes på en slik måte at fasaden ikke skjemmes. Slangen går gjennom yttervegg og må være

BESKYTTET

slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over at smeltende snø ikke kan gi fuktskader på bygningen.

Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om inngrep i veggen er tett og foreta etterfuging av hull gjennom veggen for å forhindre skader på vegg. Andelseier er ansvarlig for å ha service på varmepumpa ca hvert annet år.

Andelseier som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter:
påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.
Andelseier er ansvarlig for beising av husene med tilliggende boder, sportsboder og lignende, med unntak av gavlvegger. Borettslaget holder materiell til fasade- og vindusbeising. Intervallet for beisingen settes av borettslaget, ved styret. Alle hus skal beises i fargen Jotun brun-svart 0734, vinduer males med Røros rød og betong/støpte støttemurer males hvitt.

(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.

BESKYTTET

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, inklusive beising av alle husenes gavlvegger.

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

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

BESKYTTET

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

BESKYTTET

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med 3 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.

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

BESKYTTET

nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

BESKYTTET

EGENERKLÆRING OM INSTALLASJON OG DRIFT AV VARMEPUMPE

Jeg er av styret i borettslaget gitt samtykke til å montere luft-til-luft varmepumpe på eget hus på følgende vilkår:

1. Det er gjennomført en befaring hjemme hos meg, hvor leverandøren av varmepumpa har anbefalt plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges. Det er viktig at varmepumpa blir dimensjonert i forhold til husets areal.

2. Varmepumpa skal installeres av godkjent installatør og i flg.- de forskrifter og regler som gjelder for installasjon av denne type varmepumpe. Varmepumpas utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu (helst 10 meter). Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpas utedel skal fortrinnsvis monteres på grunnmur/mur og stå på vibrasjonsdempere. Alternativt finnes forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak. Varmepumpa skal ikke monteres direkte på trevegg som deles med nabohuset. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.

3. Det skal brukes snekker/ byggmester på gjennomføringen av ledninger m.v. inn i huset. Det samme gjelder hvis varmepumpa tas ned. Hull og skader på bygningskroppen skal da utbedres fagmessig.

4. Jeg er selv ansvarlig for alle utgifter ved kjøpet, montering og driften av varmepumpa. Det skal tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.

5. Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og svært kalde vintre. Forhandleren skal dokumentere at anlegget er beregnet på norske forhold. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat. Denne dokumentasjonen skal jeg på forespørsel legge fram for styret.

6. Alle beboere som installerer en varmepumpe skal ha en serviceavtale av forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmepumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.

7. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for skade som varmepumpa forvolder på borettslagets/annen manns eiendom og på personer som følge av uhell/ulykke/lekkasje eller lignende.

BESKYTTET

8. Man bør senke temperaturen om natten og når man er borte for å ta hensyn til støy for naboer. Dersom varmepumpa forårsaker støy/vibrasjoner som er til sjenanse for øvrige beboere forplikter jeg meg til å bære omkostningene for å få dette redusert til av styrets retningsgivende maksgrense for støy. Dette omfatter også utgifter for å få tatt nødvendige målinger mv. for stadfestelse av dette. Fagkyndige utenfor borettslaget foretar målingene. Er problemene ikke mulig å eliminere, forplikter jeg meg til å fjerne varmepumpa.

9. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta og følge de endringer i krav til installasjon og drift av varmepumpe som styret, generalforsamlingen eller offentlig myndighet finner nødvendig å foreta. Alle kostnader som er forbundet med dette dekkes av meg.

10. Denne avtalen er en del av mine plikter i borettslaget.

11. Jeg skal opplyse etterfølgende eier av huset om ansvaret dom følger av å ha installert varmepumpe og denne avtalen.

Oslo, den:_____

_____Navn
Adresse

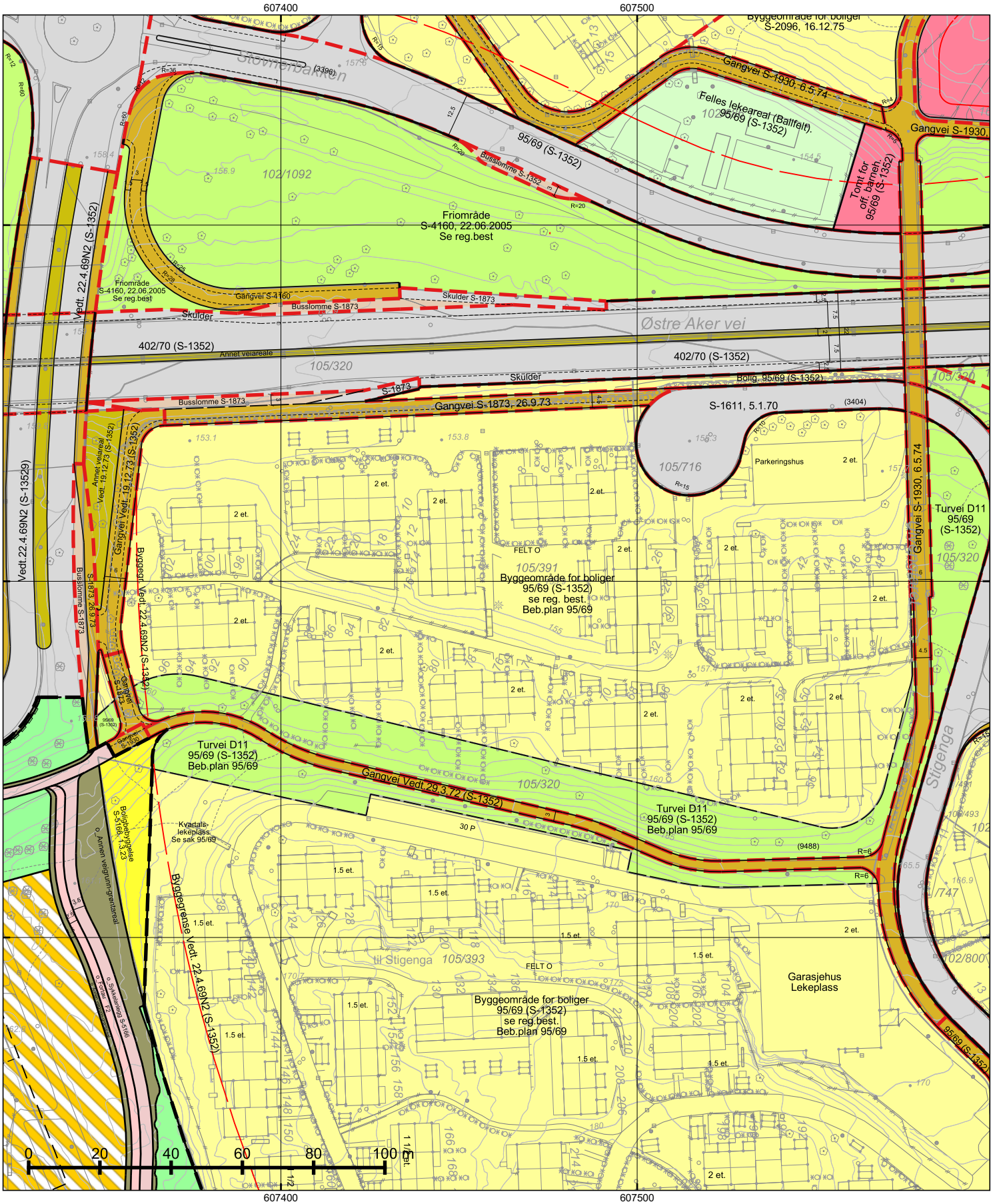
Undertegnede naboer i _____ er informert om hvor varmepumpa plasseres og samtykker i dette og installasjonen:

_____
Navn Adresse

_____
Navn Adresse

_____
Navn Adresse

BESKYTTET



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 126771/ 86484833
Adresse: STIGENGA 86
Gnr/Bnr: 105/391
Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005099
Kommentar:

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

- 40 - Friområde/park
- 41 - Turvei/skiløype
- 72 - Felles lekeareal
- 110 - Bolig m.tilh. anlegg
- 168 - Barnehage m.tilh.anlegg
- 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder/bankett
- 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

- 1110 - Boligbebyggelse
- 1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
- 2012 - Fortau
- 2016 - Gangveg/gangareal/gågate
- 2017 - Sykkelveg/-felt
- 2019 - Annen veggrunn - grøntareal
- 3040 - Friområde

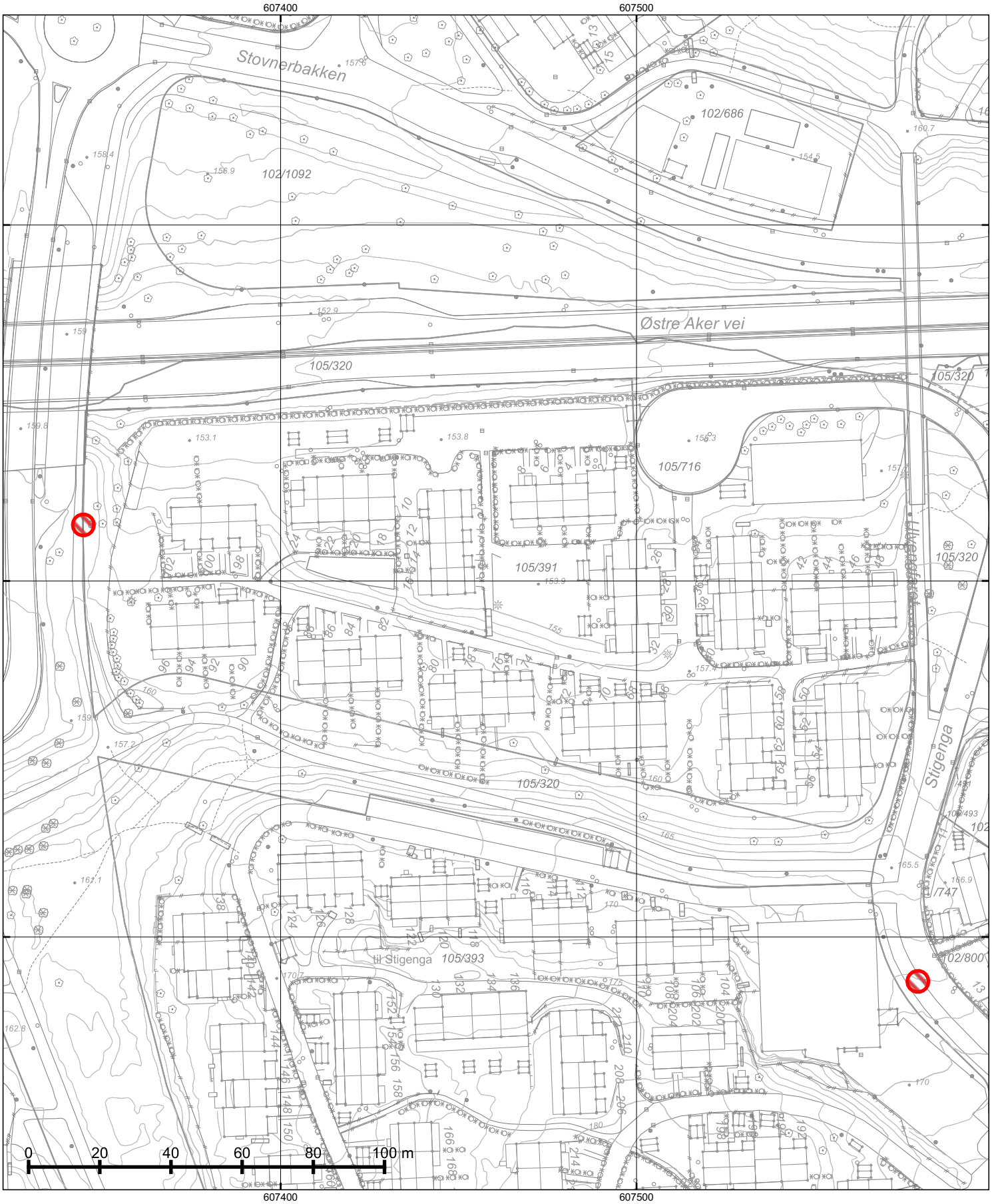
- RpBestemmelseGrense

- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 317 - Offentlig gang-/sykkelvei
- 324 - Veigrunn under bru
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)
- Plangrense (ny lov)

- RpRegulertHøyde

- Grense for bebyggelse
- Byggegrense
- Bygningens avgrensing i beb. plan
- Byggegrense
- Regulert stoyskjerm
- Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2024
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

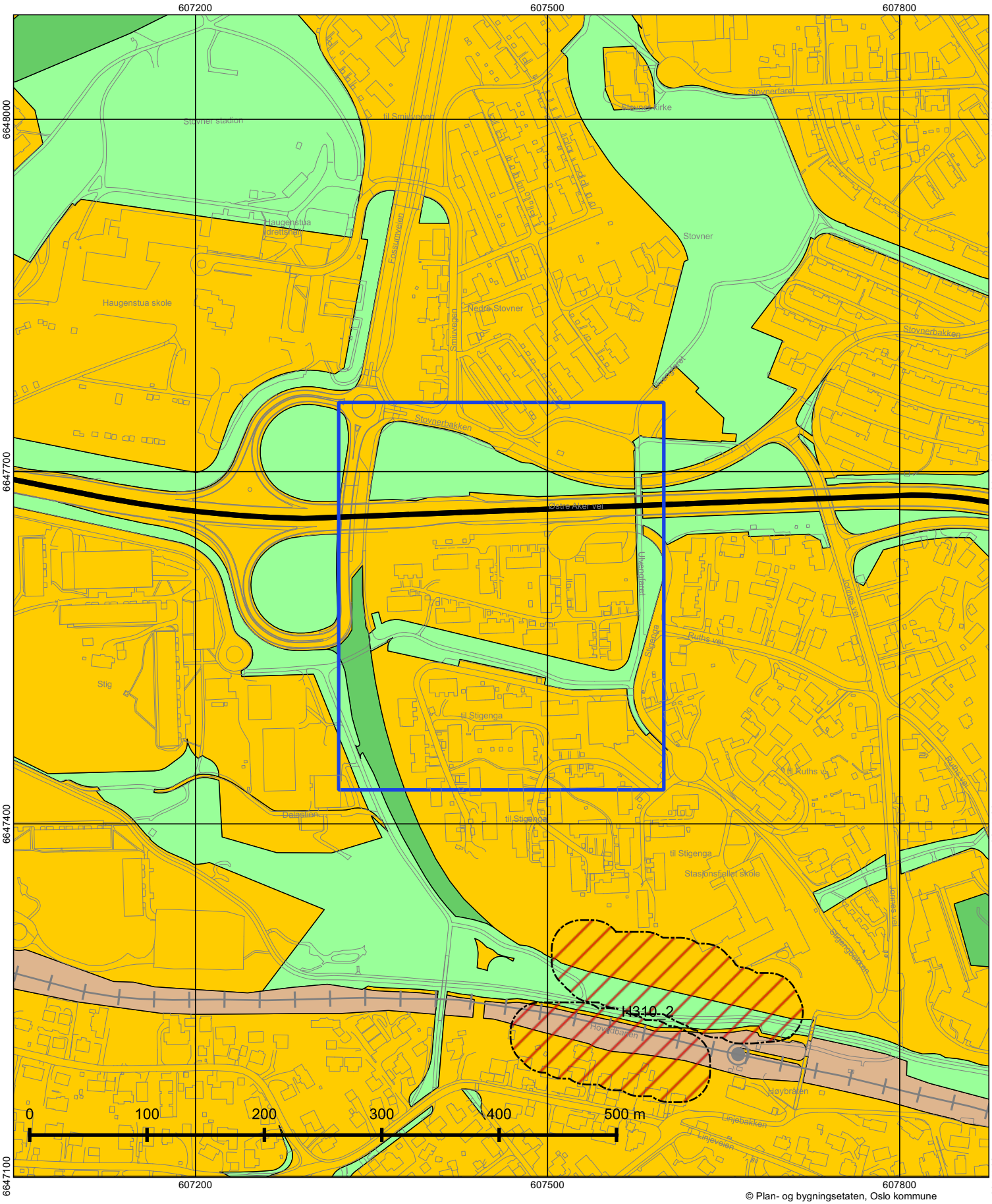
Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 126771/ 86484833
Adresse: STIGENGA 86
Gnr/Bnr: 105/391

Deres ref.: 42215/ WM120_3000187_3005099
Kommentar:

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.02.2024
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 126771/86484833
Deres ref.: 42215/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Noman Afzal

Dato: 07.02.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86484833
42215/ WM120_3000187_3005099

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Knoll, Heike

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.105 BNR. 391

Vi viser til bestilling av 20240207 for STIGENGA 86.

GNR. 105 BNR. 391

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1970.

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

21971,2 m²

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

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

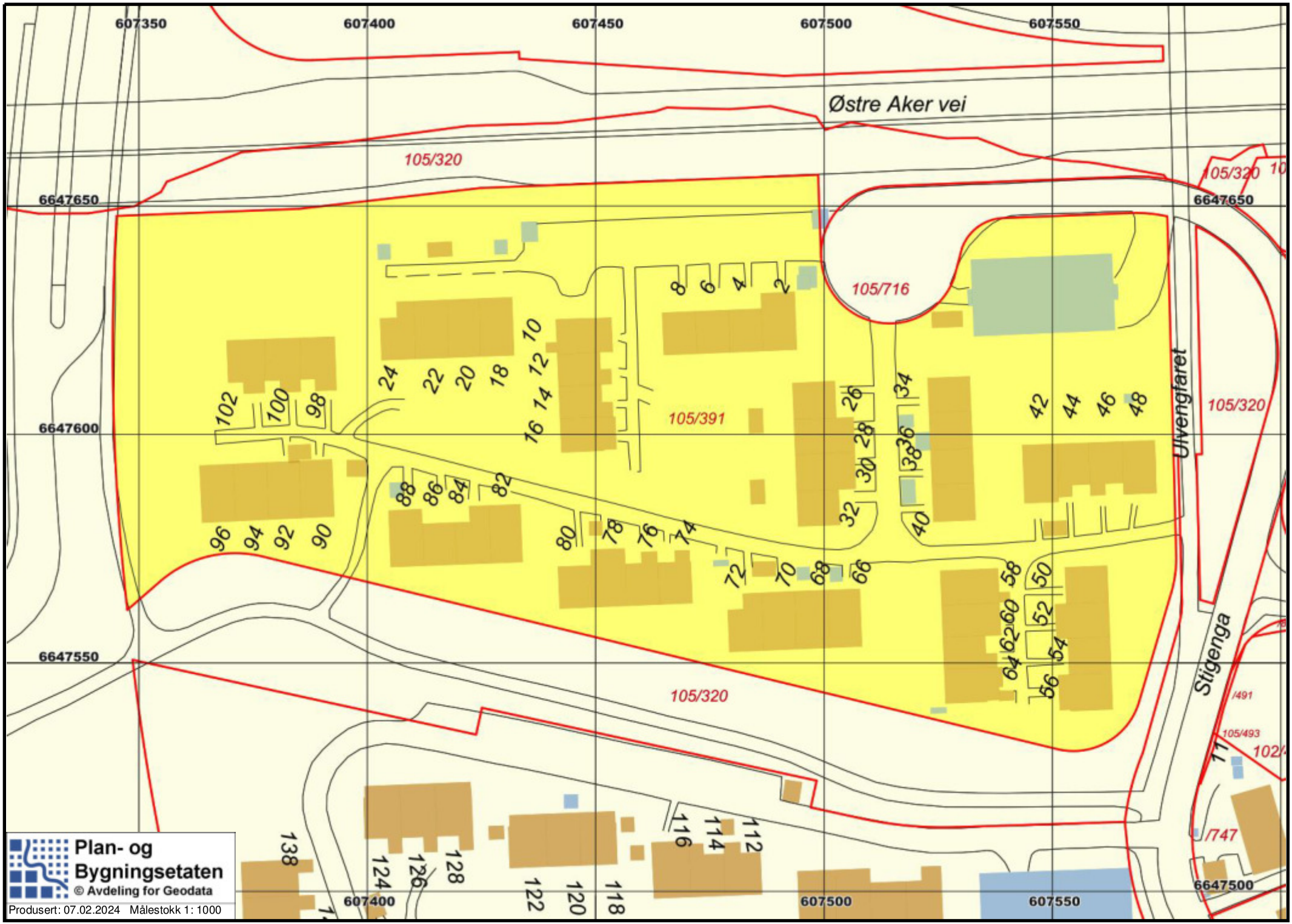
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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


607350
607400
607450
607500
607550
6647650
6647600
6647550
6647500
Østre Aker vei
105/320
105/716
105/391
Ulvengfaret
Stigenga
105/493
/491
/747
Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata
Produsert: 07.02.2024 Målestokk 1: 1000

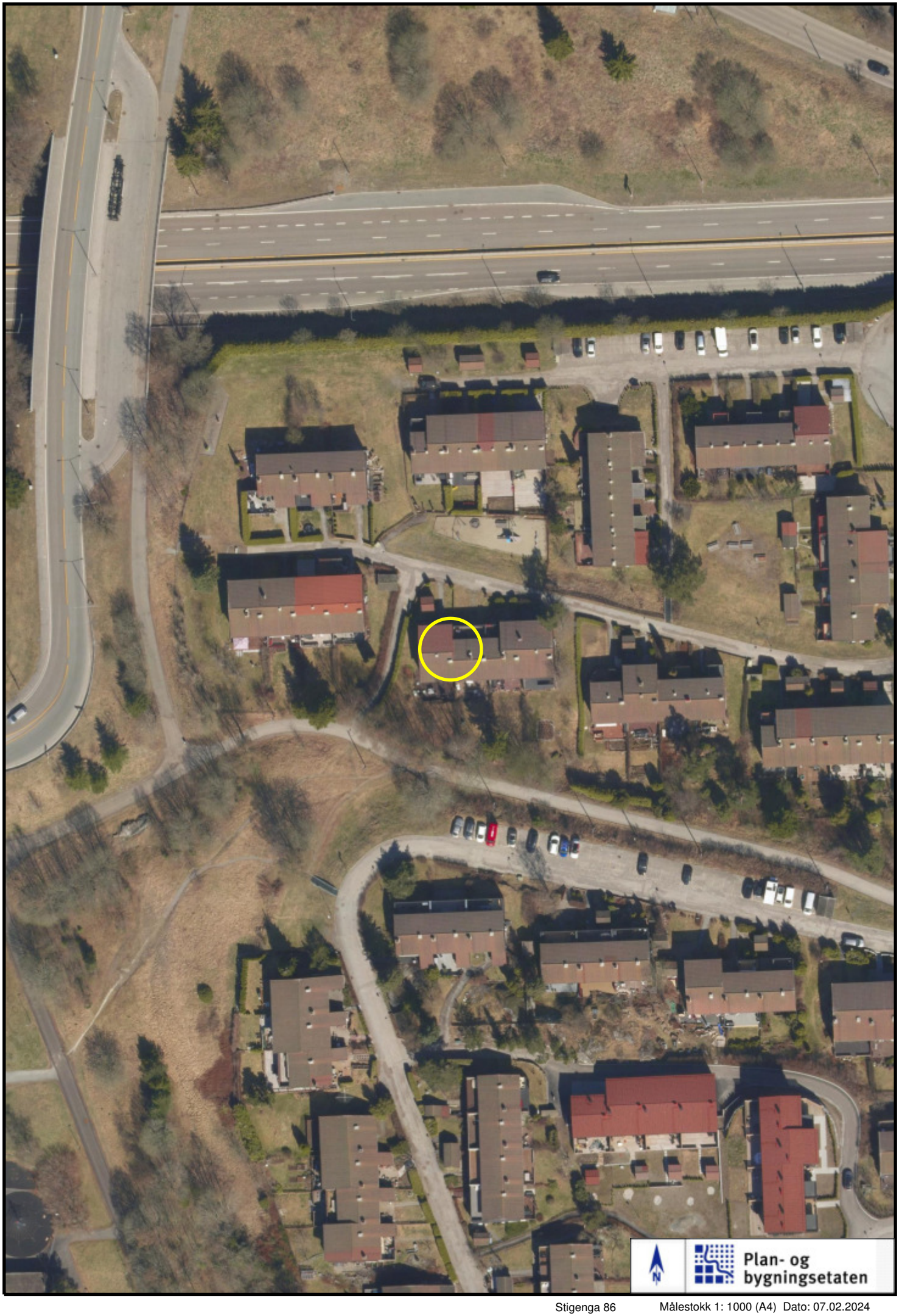
Oversiktskart

Adr.:	Stigenga 86	Bydel :	STOVNER
Gnr bnr :	105 / 391	Skolekrets (2020/2021):	HAUGENSTUA



Dato: 07.02.2024 Målestokk 1: 7 500 (A4)

Jernbane
T-bane
Markagrense
Vei
Bolig
Andre bygg
Off. friområde
Adresse/eiendom



Stigenga 86 Målestokk 1: 1000 (A4) Dato: 07.02.2024

Oslo

S-1873

Endret reguleringsplan for del av Østre Aker vei fra krysset med gangvei 9490 (tidligere Haugenstuveien) til bygrensen mot Skedsmo, og for del av Fossumveien nord og syd for Østre Aker vei - busslommer med tilhørende gangvei.

S-1873 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 26.09.1973
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197356903
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

V191273

Endret reguleringsplan for del av gangvei 9523 ved Haugenstua.

V191273 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.12.1973

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 197358480

Lovverk: BL 1965

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

9569

Regulerings- og bebyggelsesplan med endring av reguleringsplan for boligfeltene J,K,L,O,P,Q gnr. 102, bnr. 1 m. fl., samt gnr. 105, bnr. 15 m.fl. (Kart Ø 3 + 4). Tokerud.

9569 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 196903736

Vedtaksdato: 05.03.1969
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: PBL 1985 eller før
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader: se godkj. utbygg.plan 15.6.99, ark. 105/391
Knytning(er) mot andre planer: S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten



Bruk den digitale byggesøknaden for fagfolk:
Raskt, enkelt og komplett

Vi fyller automatisk inn alle eiendomsopplysninger og planer, og gir deg relevante spørsmål for søknaden din.

Du får

- raskere fordeling av søknaden din til saksbehandler
- nyttig veiledning gjennom relevante spørsmål
- lettere komplette søknader

Hva inneholder den digitale byggesøknaden?

I den digitale byggesøknaden kan du søke om

- oppføring av småhus
- oppføring av større bygg
- endring av eksisterende bygg
  - påbygg
  - tilbygg
  - fasadeendring
  - bruksendring
  - balkong
  - loft

I den digitale rammesøknaden er alle spørsmålene tilpasset eiendommen du skal bygge på. Du fyller inn relevante opplysninger om byggeprosjektet, laster opp tegninger og kart som beskriver prosjektet, og lager gjennomføringsplan med ansvarsretter. Du kan lagre underveis og redigere søknaden før du sender den inn.

Alle som har fått en rammetillatelse, kan bruke den digitale byggesøknaden for å søke om igangsettingstillatelse, endringstillatelse, midlertidig brukstillatelse og ferdigattest.
Bruk de digitale søknadstjenestene for byggesaker du allerede er i gang med.

Søk digitalt på **oslo.kommune.no/byggesak**

Vi tilbyr bedriftsbesøk

- Ønsker du en demonstrasjon av den digitale byggesøknaden?
- Har du lyst å teste de nye søknadstjenestene våre?
- Ta kontakt på e-post postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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: 21 80 21 80
Kundesenteret, tlf: 23 49 10 00
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: NO 971 040 823 MVA

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Geodataavdelingen

GJELDENDE BETINGELSER VED KJØP AV KART- OG GEODATAPRODUKTER

Vi gjør oppmerksom på at ved kjøp av kommunale kart- og geodataprodukter gjelder følgende:

Kommunen skal i medhold av **plan- og bygningsloven og gjeldende byggeforskrifter** påse at det blir utarbeidet kartverk for planlegging og oversikt, og holde kartverkene ajour. Ansvaret for kartproduksjonen er delegert til Plan- og bygningsetaten. De ulike kartverk foreligger både analogt og digitalt.

Kart og geodata kommer inn under **lov om opphavsrett til åndsverk av 12. mai 1961**. Dette innebærer at kommunen ved Plan- og bygningsetaten er rettighetshaver og har eiendoms- og opphavsretten til de kart- og geodata-produkter som etaten fremstiller.

Alle som ønsker å bruke kommunale kart- og geodata-produkter har rett til det, mot å følge de bestemmelser som gjelder for bruken.

Disposisjonsrett er rett til å disponere produktet til eget bruk, det vil si til planlegging og drift eller til privat bruk. Kjøp av kart eller geodata gir disposisjonsrett til produktet som kjøpes.

Anvendelse som går ut over eget bruk, dvs. bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon krever at det erhverves utvidede rettigheter. For denne retten beregnes en avgift som **vil kreve en spesiell avtale**. Inneværende avtale gir ikke rett til bearbeiding, eksemplarfremstilling og/eller distribusjon.

Spesielle opplysninger :

- Digitale kartdata for situasjon og høydekurver er 3-dimensjonale.
- Data for eiendom og regulering leveres kun med koordinater uten høydeverdi.
- Det presiseres at et teknisk kartverk - digitalt eller analogt - ikke må brukes til detaljprosjektering uten verifisering i marken.
- Kartgrunnlaget kan ikke benyttes til oppmålingsteknisk prosjektering.
- Veistikningsdata må ikke brukes, fordi dataene ikke lenger blir oppdatert. I stedet må regulert veikant og/eller målebrev/R/E-bekreftelse benyttes.

Plan- og bygningsetaten Postadresse: Telefon: 23 49 10 00 Bankgiro: 6003.05.58920
Geodataavdelingen Vahls gate 1 Postgiro: 0800.10.41300
Formidlingsenheten 0187 OSLO E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Sist revidert 23.07.2013

Kommer ditt tiltak i konflikt med naturmangfoldet?

Naturmangfoldloven (nml) erstatter naturvernloven og trådte i kraft 01.07.2009. loven gjelder for alt naturmangfold, og har som et overordnet mål å sikre biologisk mangfold, og oppfylle FNs mål om en miljømessig bærekraftig utvikling.

Registrert biologisk mangfold på tiltakseiendom eller naboeiendommer
Før du sender inn en bygge- eller delesøknad må du sjekke om det er registrert biologisk mangfold på tiltakseiendommen eller naboeiendommer. Hvis tiltaket ligger innenfor eller inntil arealer med registrert biologisk mangfold vil dette fremgå i form av tekst på reguleringskart som kjøpes i etatens kundesenter eller bestilles på internett. Det vil i slike saker også følge med et eget kartblad der biologisk mangfold er markert med rødt (rød skravur i kommunens kartløsning Plan Web).

Uttalelse fra Bymiljøetaten ved Miljødivisjonen
Bymiljøetaten har omfattende kunnskap om hvilke naturtyper og arter som er registrert i Oslo. Dersom det er registrert biologisk mangfold på eiendommen eller inntil 7 meter fra tiltaket, skal det foreligge uttalelse fra Bymiljøetaten før søknad behandles. Plan- og bygningsetaten oppfordrer tiltakshaver/ansvarlig søker til å innhente uttalelse i forkant av at bygge søknad innsendes. Hvis det ikke foreligger uttalelse fra Bymiljøetaten ved innsendelse av bygge søknad, vil Plan- og bygningsetaten oversende saken til Bymiljøetaten til uttalelse. Dette kan forlenge saksbehandlingstiden.

Naturmangfoldloven – krav til vurdering i byggesaken av prinsippene i §§ 8-12
Naturmangfoldloven § 7 fastslår at prinsippene i nml §§ 8-12 skal legges til grunn som retningslinjer ved utøving av offentlig myndighet. Naturmangfoldloven §§ 8-12 beskriver kunnskapsgrunnlag, føre-var-prinsippet, hensyn til økosystem og samlet belastning, fordeling av kostnader ved miljøforringelse samt krav om miljøforsvarlige teknikker og driftsmetoder. De enkelte bestemmelsene kan ses på **www.lovdata.no**.

Loven er særlig aktuell ved planlegging etter plan- og bygningsloven. Dersom nml ikke er vurdert i reguleringsplan, må prinsippene i nml §§ 8-12 vurderes særskilt i bygge- og delesaken. Dette gjelder blant annet alle bygge- og delesaker som behandles etter planer vedtatt før nml trådte i kraft.

Kommunen vil ved behandling av bygge- og delesaker foreta en vurdering av tiltakets konsekvenser for det samlede naturmangfoldet. Dette gjelder for alle typer tiltak inklusive anleggsveier, riggområder, deponiområder, grøfter, utomhusplaner, utvendig ledningsanlegg og andre infrastrukturtiltak. Plan- og bygningsetaten vil avveie hensynet til bevaring og vern av naturmangfold mot andre viktige samfunnsinteresser, som for eksempel behov for utbygging.

Ved forskrift er enkelte segmenter av biologisk mangfold gitt et særskilt vern. Dette gjelder artene dragehode, dverggås, elvesandjeger, eremitt, honningblom, klippeblåvinge, rød skogfrue og svarthalespove.

Prioriterte arter: Nml § 23, Forskrift 2011-05-20 (nr 517-524)

Enhver form for uttak, skade eller ødeleggelse av prioriterte arter er forbudt. Fylkesmannen er forvaltningsmyndighet (med unntak av dverggås der Miljødirektoratet er forvaltningsmyndighet).

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

I saker som kommer i konflikt med prioriterte arter og deres økologiske funksjonsområde må det søkes om dispensasjon hos Fylkesmannen. Gis det ikke slik dispensasjon må byggesøknaden avvises. Plan- og bygningsetaten kan ikke behandle søknaden før den er behandlet og besvart fra Fylkesmannen.

Utvalgte naturtyper: Nml § 52, Forskrift 2011-05-13 nr. 512

En naturtype er en ensartet type natur som omfatter alt plante- og dyreliv og de miljøfaktorene som virker der. Naturtypene som er omfattet av forskriften er slåttemark, slåttemyr, hule eiker, kalklindeskog og kalksjøer.

Det skal tas særskilt hensyn til slike forekomster slik at man unngår forringelse av naturtypens utbredelse og økologiske tilstand. Noen utvalgte naturtyper er sortert i A-, B- og C-forekomster og innebærer at i avveiningen opp mot for eksempel utbyggingsbehov, så skal hensynet til forekomsten veie tyngre dersom det er tale om en A-forekomst enn dersom det er tale om en C-forekomst.

Dersom forekomsten ikke er behandlet i planprosessen og tiltaket kommer i konflikt med utvalgte naturtyper skal Plan- og bygningsetaten etter TEK § 9-4:

- Kreve at det ved oppføring, plassering og utforming av tiltak, tas særskilt hensyn til forekomsten.
- Kreve at tiltakshaver utarbeider en vurdering av konsekvensene for naturtypens utbredelse og tilstand.

Kravet om at det skal "tas særskilt hensyn til" utvalgte naturtyper gir grunnlag for å avslå en byggesak dersom inngrepet fører til en forringelse av naturtypens utbredelse og forekomstens økologiske tilstand. Det kan imidlertid være tilstrekkelig at det settes nærmere vilkår for gjennomføringen av et tiltak. Eventuelle kostnader for gjennomføringen av et slikt tiltak er tiltakshavers ansvar.

Miljødirektoratet har utarbeidet veiledere til forskriftene om utvalgte naturtyper og prioriterte arter. Se - **www.miljodirektoratet.no**.

Dersom det gis tillatelse til tiltak som berører forekomst av en eller flere utvalgte naturtyper, skal kommunen kunngjøre dette i en avis og varsle Miljøverndepartementet.

For mer informasjon om naturmangfoldloven se Miljøverndepartementets hjemmeside under tema Naturmangfold – **www.regjeringen.no**.

Om naturmangfold og registrert biologisk mangfold i Oslo
Oslo kommune har gjennom mange år kartlagt områder som er viktige for bevaring av biologisk mangfold i kommunen.

Oslo kommune har en rik og variert flora og fauna. Nesten 2/3 av alle arter som er funnet i Norge er registrert i kommunen. Over 300 av disse artene er sjeldne eller truet i nasjonal eller regional sammenheng. Kommunen har en rekke naturtyper og mange truede arter som finnes få andre steder i landet, for eksempel naturtyper og arter knyttet til øyene (kalkrike berg, kalkskoger) og restbiotoper i byggesonen (for eksempel rike edelløvskoger, kalkfuruskoger m.m.).

Dette gjør Oslo til en av kommunene med størst naturmangfold i landet, og unik som hovedstad i europeisk sammenheng. Samtidig er det i Oslo et meget sterkt press på naturarealer i byggesonen. Store naturområder er allerede omformet og nedbygd over en lang periode. Grønnstruktur i byggesonen er derfor ofte rester av tidligere sammenhengende naturtyper. Av de kartlagte lokalitetene er flest registrert innen naturtypene *viktig ferskvannslokalitet, dammer, kalkrike strandberg, naturbeitemark, hagemark, intakt lavlandsmyr, kalkskog, gammelskog, rik edelløvskog, gråor-heggeskog, rikere sumpskog, store gamle trær og viktige bekkedrag*. De største konfliktene i forhold til naturmangfold er tap av leveområder, samt innføring av fremmede arter.

Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kommuneplanen fra 2015 til 2030.

Oslo kommune vedtok en ny kommuneplan 23. september 2015 som gjelder fram til 2030.

Dette har betydning for en rekke av de vedtatte reguleringsplanene i kommunen.

Ved bestilling av reguleringskart følger nå et utsnitt av kommuneplanen som viser arealbruk og hensynssoner for et større område rundt reguleringskartutsnittet.

Det er derfor viktig at alle som benytter reguleringskart fra Plan- og bygningsetaten i form av utskrifter eller en av våre innsynsløsninger kontrollerer informasjonen mot kommuneplanen.

For øvrige juridisk bindende kart, se link nedenfor:
https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Informasjon om kommuneplanen finner du på:
https://www.oslo.kommune.no/getfile.php/1374702/Innhold/Politikk%20og%20administrasjon/Politikk/Kommuneplan/Ny%20kommuneplan%202015/Kommuneplan%202015%20del%202%20justert%2031.01.2017.pdf

Informasjon om høyder i reguleringskart

Kart til byggesak, bestilt i Bestillingstjenesten (www.byggesak.com).
Nabolisten er ikke lenger en del av dette produktet (varenr 8001 Byggesakspakke). «Byggesakspakke» har derfor skiftet navn til «Byggesakskart». Du kan lage dokumentene du trenger for å varsle naboene, i nettløsningen vår **Nabovarsel** på Oslo kommunes nettsider.

Høydegrunnlag
1. Januar 2015 skiftet Plan- og bygningsetaten høydereferanse fra Oslo lokal høyde (OLH) til NN2000.
Flere eldre reguleringsplaner har Oslo lokal høyde (OLH) som høydereferanse. Når du skal i gang med et byggeprosjekt, er det derfor viktig at du sjekker hvilken høydereferanse som er brukt i reguleringsplanen. Skal du prosjektere et tiltak i en plan med OLH som høydereferanse, må du for saker sendt inn etter 1.1.2015 legge til 37 cm på høyder angitt i reguleringskartet.

Virkninger av planbestemmelser
Det er den faktiske terrengsituasjonen på vedtakstidspunktet for en reguleringsplan som gjelder. Dersom det er bestemmelser som omhandler høyder, må det vurderes hvorvidt det er nødvendig å undersøke nærmere den faktiske situasjonen på vedtakstidspunktet for planen. Ansvarlig søker har sammen med ansvarlig prosjekterende ansvar for dette. Ved behov for nærmere avklaring av bestemmelser, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Hvordan finne vedtatte reguleringskart
Plan- og bygningsetaten har startet en prosess med skanning av alle reguleringskart. Kartene publiseres fortløpende i saksinnsyn på vår nettside. Ved spørsmål, vennligst ta kontakt med vårt kundesenter.

Viktig for produkter i pdf

For at utskrift av kart fra pdf filer ved bruk av Adobe programvare skal vises i riktig målestokk, må følgende innstillinger gjøres i «skriv ut» eller «print» dialogboksen i Acrobat Reader versjon X (10) og XI (11):

- «Faktisk størrelse» må velges under «Sideskalering og – håndtering» i norsk versjon.
- «None» må velges under «Page scaling» i engelsk versjon.

I versjon 9 må «Page scaling/ sideskalering» settes til «none/ faktisk størrelse».

Vi anbefaler bruk av versjon 9 eller 10, da tidligere versjoner ikke støtter våre produkter.

Oslo

Utskriftsdato: 16.02.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Om rapporten

I rapporten får du oversikt over kommunale avgifter og eiendomsskatt og eventuelt skyldig beløp/tilgodebeløp. Hvis eiendommen er seksjonert vil du alltid finne eiendomsskatt på seksjonsnummer. På seksjonerte eiendommer vil kommunale avgifter blir fakturert grunneiendommen. Unntaket er hvis eiendommen har fått splittet de kommunale avgiftene på seksjonsnivå. Du kan lese mer om dette på
https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/kommunale-avgifter/

Eiendomsskatt

Eiendomsskatt blir utskrevet 1. mars. Hvis du henter ut rapporten før 1. mars, vil du få oppgitt fjorårets tall.

Ufakturerte terminer

Terminer som ennå ikke er fakturert er oppgitt med et stipulert beløp. Nøyaktig beløp blir oppgitt etter fakturering.

Forfall og terminer for kommunale avgifter og eiendomsskatt

1. termin forfaller 25. mars
2. termin forfaller 25. mai
3. termin forfaller 25. august
4. termin forfaller 25. oktober

Hvis terminen forfaller på en lørdag eller søndag, blir forfallsdato neste virkedag.

Oslo

Utskriftsdato: 16.02.2024

Kommunale avgifter og eiendomsskatt 2024

Denne rapporten inneholder data for følgende eiendommer:

0301-105/391 DelNr. 1

Eiendomsadresse:	Stigenga 2...102 0979 OSLO
Fakturamottaker:	Stigenga Borettslag Postboks 6666 St Olavs Plass 0129 OSLO
Eiernavn:	Stigenga Borettslag

Kommunale avgifter	NOK 1 298 913,08
Eiendomsskatt	NOK 365,00
Totalt	NOK 1 299 278,08

Ingen forfalte beløp

Spesifikasjon av kommunale avgifter og eiendomsskatt*:

Avgift	*Beløp*
Vann- og avløpsgebyr	479 512,80
Feie- og tilsynsgebyr	10 200,00
Renovasjonsgebyr	809 200,28
Eiendomsskatt	365,00
Totale avgifter	**1 299 278,08**

*Dette er et estimat av kommunale avgifter og eiendomsskatt.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-24-0020 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3394103/23253204
Bestilling: C3 2024-02-08 (6) 31

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
42974	105	16.7.1986	ERKLÆRING/AVTALE HJEMMEL TIL EIENDOMSRETT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	105	391	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1986/42974/105
Uthentet 2024-02-08 08:45

KJØPEKONTRAKT OG SKJØTE

I medhold av Prinsippavtale av 18. september 1985 mellom Oslo kommune på den ene side og OBOS og USBL på den annen side, overdra og skjøter Oslo kommune herved til:

STIGENGA BORETTSLAG

den grunn som inngår i
gnr. 105
bnr. 391 og 393
og som borettslaget i dag fester av kommunen.

./. Prinsippavtalen vedlegges.

Kjøpesummen er i medhold av Prinsippavtalens § 9, tredje ledd satt til kr 2 403 704,-. I tillegg til kjøpesummen betaler kjøperen tinglysningsgebyrer, dokumentavgift og oppmåling.

Kjøpesummen er betalt ved det samlede oppgjør som OBOS gjør til kommunen i medhold av Prinsippavtalens § 2.

Kjøperen er kjent med tomtens grunnboksblad og overtar tomten i rettslig henseende som den er, herunder med de heftelser av enhver art som han i sin egenskap av fester er eller bør være kjent med.

Salget gjelder grunnen til kant offentlig vei. Selger og kjøper er enige om at det skal skje oppmåling og justering av grenser på dette grunnlag for borettslagets regning. Kjøperne har intet krav på prisavslag ved de justeringer som måtte fremkomme av grenser og tidligere målte arealer.

Kommunen innestår for sin hjemmel og for at tomtene er fri for pengeheftelser.

Kjøperen overtar tomtene pr. 1.1.1986. Fra samme dag bortfaller og slettes festeavtalen.

Kjøper er klar over at Prinsippavtalen er grunnlaget for overdragelsen og bekrefter særskilt at han er bundet av nedenstående bestemmelser:

§3, siste ledd:

Der kommunen måtte ha gitt borettslag lån med sikkerhet i festerett og påstående bygninger, skal lånet bli stående med sikkerhet i eiendomsrett og bygninger. Partene blir enige om de praktiske spørsmål som her måtte melde seg.

DAGBOKFØRT

16.JULI86 042974

§ 7 (siteres i sin helhet)

Dersom kommunen, som ledd i sin kommunale saneringS- og fornyelsespolitikk med sikte på å skaffe nye gode boliger, og eventuelt tilhørende anlegg, for boligsøkende, fortrinnsvis medlemmer av OBOS og USBL, ønsker å erverve arealer som inngår under denne avtale, forplikter de enkelte kjøpere seg til å forhandle og inngå avtale med kommunen om overtagelse av tomtearealene og bygningene på rimelige vilkår.

§ 9, tredje ledd:

Kjøper innenfor et boligområde har plikt til å være medlem av fellesorgan som måtte bli opprettet med det formål å ivareta beboernes fellesinteresser innen området, f.eks. vaktmestertjeneste, vedlikehold etc. av felles antenneanlegg og friarealer. Medlemskapet medfører plikt til å betale de beløp som fellesorganet fastsetter til formålet.

Oslo, 23. desember 1985

Oslo kommune

Eiendomssjefen
Jan Lånkan /s/

STIGENGA BORETTSLAG F

Stein Udnæs /s/ Hans Lien /s/

Jeg bekrefter med dette at ovennevnte har undertegnet dokumentet og er over 18 år.
Oslo, den 23. desember 1985

B. AGNAR NIELSEN /s/
ADVOKAT
M.N.A.

Rett avskrift bevitnes.

B. Agnar Nielsen
B. AGNAR NIELSEN
ADVOKAT
M.N.A.

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-24-0020 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3394104/23253209
Bestilling: C3 2024-02-08 (6) 33

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
69566	105	24.10.2002	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	105	391	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

TINGLYST
DAGBOKNR 69566
24 OKT 2002
OSLO SKIFTERETT
OG BYSKRIVERI

ERKLÆRING

Denne ERKLÆRING skal TINGLYSES PÅ gnr. 105 bnr. 391 snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Mellom eierne av Gnr.102 , Bnr. 401 og Gnr. 105, Bnr. 391, er det inngått følgende erklæring.
Gnr.102 , Bnr. 401 gis tillatelse til å legge strøm og kabel TV rør/ledninger fra transformatoren som tilhører Oslo Lysverker inne på Stgenga Borettslags Eiendom for å legge disse i den ene siden i gangveien frem til veien mot Ruths vei 29.
Konf. Transformatorerklering av 24/8-1971, som er tinglyst.
Gangveien skal ikke holdes sperret i anleggsperioden som ikke skal foregå i gangvei utover 3-4 uker. Gnr. 102, Bnr.401 forplikter seg til å sette asfalten fullt i stand etter gravearbeidene, og utbedre eventuelt andre skader, senest 1 mnd. Etter at arbeidene er ferdig.
av Gnr.102 , Bnr. 401 gis rett til vedlikehold av kabelgrøft/ kablene på gnr. 105, Bnr. 391.

Sted, Høvik Dato, 16/10-02

snr. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7 og 8

For av Gnr.102 , Bnr. 401, Ruths vei 29.
Eikeli as

ANDERS FORNÆS

ANDERS ELIAS

For Gnr.105, Bnr.391
Stigenga Boretslag.

Kjell Rune
B. Horn
org nr. 948 518 453

Doknr 69566 Tinglyst 24.10.2002 Emb 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-24-0020 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3394101/23253194
Bestilling: C3 2024-02-08 (6) 32

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
15230	105	8.9.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	105	391	0	0

[x] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/15230/105
Uthentet 2024-02-08 08:46

Nettstasjon nr. 3681
Tokerud felt 0
v/hus 10.

1.5280

8 SEPT. 1971

Erklæring om transformatorstasjon

Som eier/fester av eiendommen gnr. 105, bnr. 391 gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en transformatorstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Transformatorstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses av OL og kan ikke avlyses uten samtykke.

Oslo, den

På vegne av Oslo kommune som hjemmelsinnehaver samtykker jeg i at erklæringen tinglyses.

Oslo, den 24/8 1971

Boligsjefen
Erling Krohn

Ørnulf Lærum

Eier:

Fester: Stigenga Borettslag

J.A.Bonnevie Kj. Rosenstrøm

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-

Oslo Lysverker 8/9 1971

BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Avskriftens riktighet bekreftes:

Kartverket

PRIVATMEGLEREN KVARTAL
SIGURD HOELS VEI 1
0655 OSLO

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 316-24-0020 (Silvia Vahl)
Vår referanse: 3394102/23253199
Bestilling: C3 2024-02-08 (6) 34

Dato
08.02.2024

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
21851	105	14.12.1971	ERKLÆRING/AVTALE

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0301 OSLO	105	391	0	0

[X] Dokumentet følger vedlagt.

[ ] Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På https://seeiendom.kartverket.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Statens kartverk Tinglysing, Tinglysing - fast eiendom
Besøksadresse: Kartverksveien 21 Hønefoss, Postadresse: Postboks 600 Sentrum, 3507 Hønefoss
Telefon: 32 11 80 00 Telefax: 32 11 88 01
E-post: tinglysing@kartverket.no Organisasjonsnummer: 971 040 238

Kartverket
Attestert kopi av dok.nr. 1971/21851/105
Uthentet 2024-02-08 08:47

14 DES. 1971
21851

ERKLÆRING

Undertegnede eier og skjøteinnehaver av matr.nr. Tokerud felt O 105/391-393 gate—vei som har vedtatt Oslo kommunes vann- og kloakk-reglement, erklærer herved som bindende for meg og senere eiere av eiendommen:

1. Melding skal sendes til vann- og kloakkvesenet før det foretas noe arbeid ved vann- og kloakk-anlegget i eiendommen.
2. Vann- og kloakkvesenet har rett til å inspisere eiendommens ledningsanlegg.
3. Når vann- og kloakkvesenet krever det, skal eieren sløyfe godkjent private renseanlegg for eiendommens spillvann, føre avløpet direkte til offentlig kloakk og betale den fastsatte kloakkavgift.
4. Kommunen har ikke noe ansvar om de private ledningsanlegg i eiendommen, på grunn av arbeider på hovedledningsnettet, stoppes til eller forurenses av rust, slam eller andre stoffer, medmindre det bevislig skyldes forsømmelig forhold fra vann- og kloakkvesenets side.
5. Eieren er ansvarlig for skader på offentlig ledning som følge av at avløpet fra eiendommen inne holder væsker eller stoffer som ikke er tillatt ført til kloakk, f.eks. bensin, olje, syrer, vann over 50°, fett, sement, kalk e.l.
6. Kommunen har ikke noe ansvar for frostskader på eiendommens ledningsanlegg som følge av drifts-stans på offentlige ledninger eller snøbrøyting på gate eller vei.
7. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen ved oversvømmelse som følge av ekstraordinære regnskyll eller som følge av at avløpet hemmes av høyvann i fjord, sjø, elv eller bekk, uansett om vannet trenger inn gjennom ledninger, vegger eller åpninger.
8. Kommunen har ikke noe ansvar for skader eller ulemper på eiendommen som følge av at utstyr er anbrakt lavere enn gatenivå over uttrekkets forgrening på hovedkloakk eller lavere enn kote + 2,15 (høyvannstand i forhold til oppmålingsvesenets 0-punkt). Eieren er ansvarlig for rettidig stenging av sluk o.l. i kjeller.
9. Eieren er ansvarlig for skader som følge av at vann- og kloakkledninger samt taknedløp i eiendommen tildekkes.
10. Eieren er ansvarlig for skader eller ulemper ved at eiendommens ledningsanlegg ikke er i forskriftsmessig stand, men likevel godkjent. Vann- og kloakkvesenet har rett til når som helst å kreve slike ledningsanlegg bragt i samsvar med reglementet og bestemmelser hvis det skulle finne det nødvendig.
11. Eieren forplikter seg til å overholde det til enhver tid gjeldende reglement.
12. Nærværende erklæring blir å tinglyse som hefte på eiendommen og kan ikke avlyses uten Oslo vann- og kloakkvesens samtykke.

På vegne av Oslo kommune som l[illegible] samtykker jeg i at erklæringen/kontrakten tinglyses.

Oslo, den 9 / 11 1971

Bo[illegible]
Skjøteinnehaver

Oslo, den 22 / 10 19 71

Eigenga Boretslag
Eier

Likelydende erklæring er i dag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo byskriverembete ..... distrikt, ... / ..... 19 ...

.....

Avskriftens riktighet bekreftes;

LØSØRE OG TILBEHØR

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

Generelt

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

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stigenga 86
Andelsnr. 46 Orgnr. 948518953 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
316-24-0020

Meglerforetak: Kvartal Eiendomsmegling AS
Saksbehandler: Noman Afzal
Telefon / Mobil: 22 22 07 00 / 45 06 74 42
E-post: noman.afzal@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

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

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

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

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

Ønsket overtakelsesdato: ----------

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

Kjøpet vil bli finansiert slik:

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

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

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

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

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

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

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

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater