PRIVATMEGLEREN
HORISONT

SELVBYGGERVEIEN 4

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Tilstandsrapport - NS 3600:2018

Selvbyggerveien 4

0591 Oslo

Gnr: **86** Bnr: **625** Aksje/Andelsnr: **53**

Rune Kristiansen Takst AS
Selvbyggerveien 4. Oppdrag nr: 2026030



Rune Kristiansen Takst AS
Tlf: 909 23 760
Autorisert takstmann/tømrermester, medlem NITO

Planskissen er kun ment å være en illustrasjon av boligens planløsning, og gjør ikke krav på å være korrekt i alle detaljer.
Ved oppmåling av boligens BRA/P-rom/S-rom, vil innervegger og sjakter/piper m.m. være medregnet, etter gjeldende måleregler.
Planskissen er ikke måleverdig, og kan kun brukes etter avtale med takstmannen.

Takstingeniør
Rune Kristiansen

Rapport kode: *482537*
Opprettet: *13.04.2026*
Utskrift: *04.05.2026*

Rune Kristiansen Takst AS

Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300
0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Innledning

Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

Paragrafer nedenfor er medtatt i rapportens enkelte punkter.

§ 2-1. Hvordan undersøkelsene skal skje
§ 2-2. Våtrom
§ 2-3. Kjøkken (gulv, avløp og vannrør)
§ 2-4. Innvendige vann- og avløpsrør
§ 2-5. Varmtvannsbereder
§ 2-6. Vannbåren varme
§ 2-7. Varmesentraler
§ 2-8. Ventilasjon
§ 2-9. Takkonstruksjon, taktekking og skorstein over tak
§ 2-10. Loft (konstruksjonsoppbygging)
§ 2-11. Yttervegger
§ 2-12. Vinduer og ytterdører
§ 2-13. Balkonger, verandaer og lignende
§ 2-14. Krypekjeller
§ 2-15. Rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje)
§ 2-16. Byggegrunn, fundamenter, grunnmur, drenering og sikring mot vann og fuktighet
§ 2-17. Terrengforhold
§ 2-18. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring
§ 2-19. Dokumentasjon på håndverkertjenester
§ 2-20. Oppmåling av areal
§ 2-21. Lovlighetsmangler, brannceller og forhold som kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet
§ 2-22. Resultatet av undersøkelsene. Anslag på utbedringskostnader
§ 2-23. Fastsetting av tilstandsgrad

Egenerklæringsskjema

Egenerklæringsskjema fylles ut av selger/eier og skal være fremlagt for den bygningssakkyndige ved befaringen.
Eventuelt avvik skal kommenteres.

Teknisk verdi

Teknisk verdi beregnes for nytt bygg.
Fratrekk for elde, slitasje, vedlikeholdsmangler, utidsmessigheter m.m.
Fratrekk for kostnadsestimater gitt i TG 3.

Hulltakning

Hulltakning gjelder kun for våtrom og rom under terreng, bør også utføres på badstue og kjølerom.

Rapporten

Rapporten er basert på forskrift til avhendingsloven, NS 3600:2018 og retningslinjer gitt av DIBK. Rapporten har en gyldighet på ett år. Oppdragsgiver må kontrollere dette dokumentet for eventuelle feil og mangler før det benyttes

Undersøkelsesnivå

NS 3600:2018 har undersøkelsesnivå 1. Nivå 2 for våtrom og for rom under terreng

Personvern

Den bygningssakkyndige skal være uavhengige, uten bindinger og uten økonomiske forhold til eiendommen/eier.
Den bygningssakkyndige plikter å følge alle lover og regler mht. personvern.
Enkelte personopplysninger blir brukt for å kunne utarbeide denne rapporten.

Tilleggsundersøkelse

Tilstandsanalysen kan utvides ut over krav i forskrift. Dette gjelder også for fellesarealer i borettslag / sameiet.

Krav til utarbeidelse av rapport

For utarbeidelse av tilstandsrapport gjelder de kriteriene som fremgår av den til enhver tid gjeldende bransjestandarden for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

Referansenivå

Generelt er referansenivået byggeforskrifter på byggetidspunktet, mens det for noen områder er referert til egne krav.

Levetidsbetraktninger

Levetidstabeller fra Byggforskserien Byggforvaltning 700.320 "Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler".
Forventet levetid avhengig av flere faktorer som for eksempel vind, regn, sol, frost, forurensning m.m.
Forventet gjenværende brukstid vil kunne avhenge tilstand, egenskaper, design, utførelse, gjennomført vedlikehold, alder, miljø, forventet fremtidig slitasje og konsekven ved brudd.
Levetidsbetraktningen gitt i rapporten er generell og angir gjennomsnittlig normal levetid.

Avvik

Tilstand som er dårligere enn det referansenivået som fastsettes for analysen.

Kostnadsestimat for TG3

Det gjøres oppmerksom på at kostnadsestimat er et anslag ut fra faglig skjønn

Tilstandsgrader

TG 0

Ingen avvik

Bygget eller bygningsdelen er ny (ikke eldre enn 5 år). Det er ingen skader/avvik.

TG 1

Mindre eller moderate avvik

Bygget eller bygningsdelen er som TG0 med normal bruksslitasje, men det er eldre enn 5 år.
I forhold til referansenivået er ikke avvik eller mangel på dokumentasjon å betrakte som vesentlig.

TG 2

Vesentlige avvik

I forhold til referansenivået er bygget eller bygningsdelen sterkt nedslitt eller har en vesentlig skade eller vesentlig redusert funksjon.

- sterk slitasje og behov for lokale tiltak
- mangelende vesentlig dokumentasjon
- kort gjenstående brukstid
- mangelfull eller feil utførelse
- mangelfull eller feil vedlikehold

TG 3

Store eller alvorlige avvik

Funksjonssvikt. Det er avvik fra forskrift og lover som kan få konsekvenser.
Det er behov for strakstiltak. Kan medføre fare for liv og helse.

TG IU

Ikke undersøkt

Inspeksjon er ikke mulig. Omfattende og ytterligere undersøkelser anbefales.
TGIU brukes kun unntaksvis ved for eksempel:

- manglende dokumentasjon på korrekt utførelse
- manglende tilgang til bygningsdeler som blant annet krypkjeller, loft osv.
- bygningsdeler tildekket med snø
- særlig fuktutsatte konstruksjoner skal beskrives / kommenteres

Premisser og forutsetninger

Premisser

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), og retningslinjer gitt av DIBK i sin veiledning til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).
Rapporten er ikke en fullverdig rapport i henhold til NS-3600-2018 og dens omfang.

For valg av tilstandsgrad gjelder i hovedsak de kriteriene som fremgår av den til en hver tid gjeldende bransjestandard for teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.
For tiden er dette Norsk Standard NS 3600-2018.

Direktoratet for byggekvalitet DIBK, har gitt enkelte føringer for andre vurderinger enn det som er beskrevet i NS3600.
Ut over valg av tilstandsgrad, blir denne standarden (NS-3600-2018) ikke benyttet.

For avvik som omfatter el-anlegg, brannsikkerhet, helse, miljø og sikkerhet, skal det ikke settes tilstandsgrad. Avvik skal bemerkes i rapporten.

Takstingeniøren er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.
Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået.

Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

Befaringen begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving). Dette med unntak av de forhold som fremkommer i forskrift.
Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.
Det blir ikke utført funksjons prøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, innfelte downlights osv.
Det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.
Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/ bakkenivå.
I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).
Stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Vurdering mot byggeår :
Takstingeniøren vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge, og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet).

PRESISERINGER
Avvik er vurdert ut fra tekniske forskrifter på oppføringstidspunktet for bygget.
For skjulte konstruksjoner, som vann og avløp, er kvalitet og alder vurdert.
Det blir ikke gjort tilstandsvurdering av el-anlegg, da dette må utføres av fagpersonell med godkjenning/ autorisasjon på området.

BEFARINGEN
Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som takstingeniøren har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova.
Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler.

RAPPORTENS GYLDIGHET:

Rune Kristiansen Takst AS
Foretaksnr.: 977462568
Adresse: Maridalsveien 300, 0872 OSLO
E-post: rune@runekristiansentakst.no
Telefon: 90923760

Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden.
Hvis rapporten er eldre enn dette, det skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør selger be om oppdatert rapport.

Oppsummering av bygningens tilstand

Leilighet

TG 0
0 stk

TG 1
11 stk

Vinduer og ytterdører
- Entredør

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

Bad
- Overflater - Vegger
- Overflater - Himling
- Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Kjøkken
- Innredning
- Komfyrvakt
- Automatisk vannstopper:

Ildsteder og skorsteiner
- Ildsteder

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Vannrør (stoppekran)
- Varmtvannsbereder

TG 2
6 stk

Vinduer og ytterdører
- Vinduer og ytterdører

Bad
- Overflater - Gulv
- Sanitærutstyr / armaturer og innredning
- Dokumentasjon

Kjøkken
- Avtrekk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
- Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)

TG 3
0 stk

TG IU
1 stk

Tekniske anlegg, VVS-anlegg
Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Oppdragsopplysninger

Rekvirent

Rekvirent: Jon Andre Hovde
Line Kapskarmo

Rekvirert dato:

Besiktigelse

Til stede: Line Kapskarmo
Jon Andre Hovde

Besiktigelsesdato: 13.04.2026

Kommentar til oppdragsopplysninger

Oppdrag 2026030

Matrikkelopplysninger

Eiendomsopplysninger

Adresse: Selvbyggerveien 4, 0591 Oslo **Kommunnr:** 0301 **Kommune:** Oslo

Gnr	Bnr	Aksje/ Andelsnr
86	625	53

Eieropplysninger

Hjemmelshaver(e): Jon Andre Hovde
Line Kapskarmo

Borettslaget / sameets navn: Stig Borettslag

Dokumentkontroll

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.

Dokumenter

Dokumenter	Dato	Kommentar
Egenerklæring		Selger egenerklæring er fremvist takstmannen. Denne vil være en del av salgsprospektet, og blir ikke vedlagt rapporten.
Selger		Opplysninger vedr. leiligheten er oppgitt av selger.
Eiendomsverdi AS		Opplysninger om eiendommen er hentet fra Eiendomsverdi AS

Bygninger på eiendommen

Småhus

Byggeår
1951

Kommentar til bygning

-Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger.
Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner m.m.

-Grunnmur: Støpt betong.
-Yttervegger: Yttervegger - bærende konstruksjoner i bindingsverk, utvendig kledd med panel. Fasader er kledd med panelkledning m.m.
-Yttertak: Saltakkonstruksjon i tre, tekket m/betongtakstein.
-Etasjeskillere: Trebjelkelag.

Løpende vedlikehold i borettslagets regi. Det ble i 2007 foretatt utvendig rehabilitering med bl.a. utskifting av utvendig kledning og vinduer.

Overnevnte bygningsdeler er en del av sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar, og og er ikke omfattet av denne rapporten.
Det blir ikke satt tilstandsgrad for disse bygningsdelene.

Arealopplysninger - NS3940:2023

Norsk Standard 3940:2023
BRA-i: Bruksarealet av boenheten innenfor omsluttende vegger.
BRA-e: Bruksarealet av alle rom som ligger utenfor boenheten(e), men som tilhører denne / disse.
BRA-b: Bruksarealet av innglasset balkong tilknyttet boenheten.
TBA: Arealet av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten.
Tilleggsbygg: Kategoriseres generelt som BRA-e.

Leilighet

Arealskjema

Etasje		BRA-i	BRA-e
2. etg.		70	
Kjeller			5
	Sum:	**70**	**5**
	Sum BRA:	**75**	

Romfordeling

Etasje	Romtype
2. etg.	**BRA-i:** Entre, stue, kjøkken, 2 soverom og bad.
Kjeller	**BRA-e:** Kjellerbod

Kommentar til arealopplysninger

Takhøyde i stuen er målt til ca. 242 cm.
Balkong på ca. 9 kvm.
Kjellerbod på ca. 4,6 kvm.

KORT BESKRIVESLE AV LEILIGHETEN:

3-roms leilighet beliggende i 2. etg. i småhus.
Leiligheten ble vesentlig oppusset/oppgradert i regi av tidligere eier i 2014.

Tak. Malte flater.
Veger: Malte flater.
Gulv: Parkett.

Skyvedørsgarderobe i hovedsoverom, og entré.
Hvite/formpressede innerdører.
Hvit/glatt skyvedør til det lille soverommet.

Kjøkkeninnredning fra 2014 og 2024
Flislagt bad fra 2014.

Utgang fra stuen til romslig balkong.

Bygningsbeskrivelse

Leilighet

Vinduer og ytterdører

NS 3600 - Pkt. 16

Beskrivelse

Vinduer og balkongdør fra 2006 med 2-lags isolerglass.

Brann- og lydklassifisert entredør. B-30, og 35 dB klassifisert dør.

Vurdering / Avvik

TG 2

Vinduer og ytterdører

Årsak / Konsekvens:
Vinduer: Det er noe avflassing på utvendige karmer/rammer.
Balkongdør: Det er registrert en mindre skade på balkongdøren. Terskel har bruks/værslittasje og bør overflatebehandlet.

Konsekvens: Avvikene er i hovedsak av kosmetisk betydning.
Overflatebehandling av vinduer og dørterskel bør utføres.

TG 1

Entredør
På denne døren er ingen vesentlige feil avdekket ut over normal brukslitasje.
Døren vurderes derfor til TG-1 etter gjeldende instruks.

Bilder



Vinduer med behov for overflatebehandling.



Mindre skade på balkongdør.

Balkonger, terrasser, veranda og lignende

NS 3600 - Pkt. 18

Beskrivelse

Utgang fra stuen til balkong på ca. 9 kvm.
Rekkverkhøyde målt til ca. 106 cm.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ingen vesentlige avvik registrert.

Bad

NS 3600 - Pkt. 1

Beskrivelse

Flislagt bad fra 2014.
Arbeidene ble utført i regi av en tidligere eier.
Er de fremvist dokumentasjon på utførelse: Nei.

Vurdering / Avvik

TG 2

Overflater - Gulv
Fliser.

Er det fall mot sluk i dusj: Ja.
Er det fall på gulvet for øvrig: Ja.
Vil lekkasjevann renne til sluk: Ja.

Årsak / Konsekvens:
Avvik 1:
Det er fall mot sluk, men i et område mellom dusj og wc, er det mindre fall enn beskrevet i teknikks forskrift.

Konsekvens: Hvis det kommer vannsøl i dette området, vil det være dårlig avrenning mot sluket.
Det vil ikke påvirke badets tetthet, men det kan bli stående vann på gulvet i dette området.

Avvik 2:
Det skal måles om det er en høydeforskjell på min. 25 mm. fra overkant slukrist, og til overkant gulvmembran ved dør.
Hvis det er mindre en dette, skal dette bemerkes i rapporten.
I dette badet er det målt ca. 20 mm. I nærmeste del av dørterskel mot dusjsone. Det er usikkert hvordan membran er utført opp på dørterskelen. Dette kan ført kontrolleres ved fjerning av terskellist. Det blir ikke gjort i denne rapporten. Det bemerkes at det er fall på gulv bort fra dørterskel.

Konsekvens: Dette avviket vil først bli et problem hvis det blir en lekkasje i rør-opplegg/installasjoner inn i badet, samtidig som sluket blir tette/ blokkert.
Det vil da ta litt kortere tid før lekkasjevann renner ut i entre hvis det ikke oppdages.

TG 1

Overflater - Vegger
Fliser.

TG 1

Overflater - Himling
Malte flater med innfelte downlights.

Downlights skal ikke demonteres for kontroll i.h.t gjeldende regelverk.

TG 1

Membran, tettesjikt og sluk (i gulv eller vegger)

Type sluk: Plastsluk.
Er det synlig membranmansjett: Ja.
Er det klemring på sluket: Ja.
Er sluket tilgjengelig for rengjøring: Ja.

Gulvmembran: Sveiset banemembran, Denne er synlig nede i sluket.
Membranens alder: Fra 2014.

Veggmembraner: Membranplater eller smøremembraner.
Membranens alder: Fra 2014.

Membraner er skult under påstøp og fliser.
Hvis det ikke er avdekket andre avvik, skal alder legges til grunn for vurderingen.
Dette badet er nå ca. 12 år gammelt, og membraner blir da vurdert til TG-1 ut i fra alder.

TG 2

Sanitærutstyr / armaturer og innredning

Dusj med innfellbare dusjdører, vegghengt klosett, servant, innredning, og opplegg for vaskemaskin.

Årsak / Konsekvens:

Avviket gjelder gulv inne i innkassing for klosett-sisterne.
Gulvet inne i innkassingen er lavere enn gulvet i badet for øvrig.

Konsekvens: Hvis det blir en mindre lekkasje, er det ikke sikkert dette vil bli oppdaget.

TG 2

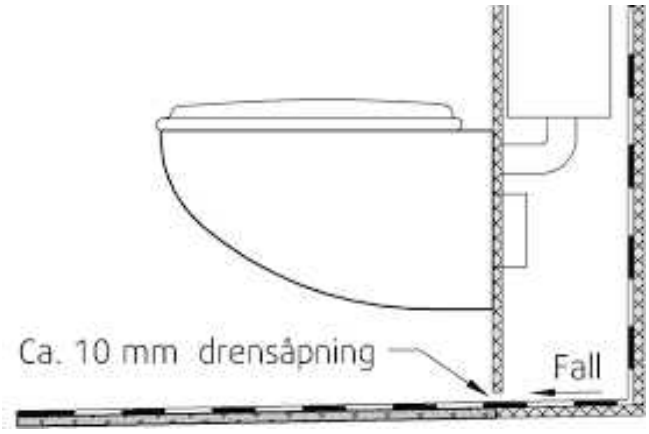
Dokumentasjon

Det er ikke fremvist dokumentasjon på utførte arbeider.

Årsak / Konsekvens:

Konsekvens: Badet er nå ca. 12 år gammel, og det er i følge eier ikke opplyst om lekkasjer eller andre avvik/feil.
Men manglende dokumentasjon skal bemerkes i rapporten.
Uten dokumentasjon er det ikke mulig å vite hvordan badet er oppbygget.

Bilder



Vanlig utførelse på innbygget sistern med fall på gulv og drensåpning.



Drensåpning. Gulv inne i innkassingen ligger lavere enn gulvet for øvrig.



Sluk.



Ca. 2 cm er målt fra overkant slukrist, og til overkant gulv ved dørterskel.

Innvendige overflater

Beskrivelse

Beskrivelse av innvendige overflater, dører og garderobe, er ikke en del kravet til forskrift om tryggere bolighandel, og blir ikke utført i denne rapporten.

Det er kun vesentlige skader/slitasje som blir vurdert.
Det kan da være mindre/moderate avvik, skader og brukslitasje som ikke blir beskrevet i rapporten.

Vurdering / Avvik

Ingen vesentlige avvik registrert.

Kjøkken

NS 3600 - Pkt. 2

Vurdering / Avvik

TG 1

Innredning
Kjøkkeninnredning med hvite/glatte fronter, eller finerte fronter. Dels fra 2024, dels fra 2014.
Laminat benkeplate med underlimt oppvaskkum.
Integrerte hvitevarer med ovn/koketopp, kjøleskap, fryseskap, oppvaskmaskin.

For kjøkkeninnredninger blir kun vesentlige feil beskrevet/kommentert.
Det kan derfor være mindre forhold som ikke blir bemerket.
Kjøkkeninnredningen har kun normal brukslitasje, og vurderes til TG-1.

TG 1

Komfyrvakt
Er det montert komfyrvakt: Ja.

TG 1

Automatisk vannstopper:
Er dret montert automatisk vannstopper: Ja.

TG 2

Avtrekk
Er det montert ventilator over kokesone: Ventilator til felles luftepipe.

Årsak / Konsekvens:
Avviket gjelder ventilatoren. Det er ført en kanal fra ventilatoren og inn i lufteventil i luftepipe.
Dette er ikke en godkjent løsning.
Det skal kun benyttes kullfilterventilator i denne type boliger.

Konsekvens: Med denne løsningen kan matlukt slå inn hos de andre leilighetene i oppgangen.
Avtrekkskanalen bør fjernes, og kun benytte kullfilterventilator.

Etasjeskiller og gulv på grunn

NS 3600 - Pkt. 11

Vurdering / Avvik

Etasjeskiller
Etasjeskiller i trebjelkelag.

Ingen vesentlige skjevheter registrert i de rom som ble skjønnsmessig valgt.
Det ble gjort målinger i stue og i hovedsoverom.

Ildsteder og skorsteiner

NS 3600 - Pkt. 9

Beskrivelse

Selve pipen og pipeløpet vil normalt falle inn under sameiets/borettslagets vedlikeholdsansvar.
Den vil da ikke være en del av vurderingen i denne rapporten.

Det blir kontrollert om det er synlige riss/sprekker m.m. på pipe, samt evnt. forhold med selve ildsted.

Vurdering / Avvik

TG 1

Ildsteder
Vedovn montert i stue.

Rom for varig opphold - branntekniske forhold- HMS

NS 3600 - Pkt. 13

Beskrivelse

I følge gjeldende forskrift til tryggere bolighandel, skal forhold som påvirker helse/miljø/sikkerhet, ikke utløse tilstandsgrad.
Forholdene skal beskrives/opplyses.

Vurdering / Avvik

Rømningsvei
Er det påvist avvik i rømningsmulighet for boenheten? Nei.

Dagslysflate
Er det avvik ned dagslys/lysinnslipp i rom for varig opphold? Nei

Takhøyde
Det skal i følge gjeldende instruks, beskrive om det er takhøyde under 220 cm.
Er det avvik i forhold til takhøyde. Nei.

Branntekniske forhold
RØYK/BRANNVARSLINGVARSLING:
Er det røykvarsler (branndetektor) i boligen? Ja.

BRANNSLUKKING:
Er det brannslokkingsutstyr i boligen? Ja.

BRANNCELLEINNDELING:
Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling? Nei.

Radon

NS 3600 - Pkt. 14

Beskrivelse

Alle bygninger bør ha så lave radonnivåer som mulig, og aldri over 200 bq/m3. Anbefalt tiltaksgrense er 100 bq/m3
Dette anbefales alltid blir utført i leiligheter som ligger i 2. etg. og lavere.

Det er ikke utført Radonmålinger i denne leiligheten.

I følge Radon-kart (http://geo.ngu.no/kart/radon/), ligger denne bygningen i et område som normalt har moderat til lave verdier.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad på forhold som faller inn under Helse/Miljø/Sikkerhet, i dette tilfellet Radon.
Avvikene skal beskrives, men vil ikke utløse en tilstandsgrad i rapporten.

Tekniske anlegg, VVS-anlegg

NS 3600 - Pkt. 12

Vurdering / Avvik

TG 1

Vannrør (stoppekran)
Rør-opplegg: Rør i rør opplegg.
Alder: Fra 2014.

Dette er ført til et fordelerskap, som er plassert i badet.

Hvor er stoppekran montert: I fordelerskap.

Kontroll av rør-opplegg krever spesialkompetanse.
Vurderingen gjøres visuelt.

Det er ikke opplyst om lekkasjer, og rør-opplegg blir da vurdert til TG-1.

TG IU

Avløpsrør (sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)
Avløpsrør: Disse er skjult inne i veggkonstruksjoner, og er ikke visuelt synlig.
Da jeg ikke kjenner til alder eller type rør. blir dette vurdert til TGIU.

TG 1

Varmtvannsbereder
Varmtvannsbereder:
Plassering: I kjøkken.
Alder: 2014.
Kontroller el-tilkobling: Fast tilkobling.

TG 2

Ventilasjon (gjelder også ventilasjonsanlegg)
Naturlig oppdriftsventilasjon:

Tilluft til boligen: Spalteventiler i vinduer.

Er det avtrekksventil fra kjøkken: Nei. Denne er tettet med kanal fra ventilator. I tillegg er ventilen plassert inne i et overskap.
Er det avtrekksventil fra bad: Ja. Elektrisk ventil i yttervegg.
Er det luftespalte i dør til bad: Ja.

Måling av effekt på ventilasjonsanlegget er ikke en del av denne rapporten.

Årsak / Konsekvens:
På oppføringstidspunktet ble det benyttet naturlig oppdriftsventilasjon.
Med naturlig oppdriftsventilasjon vil til-luft til boligen tilføres med spalteventiler i vinduer eller ventiler i yttervegger.
Avtrekk fra boligen gjøres med avtrekksventiler i kjøkken og bad, ført ut over yttertak via luftekanaler.
Naturlig oppdriftsventilasjon blir i rapporten alltid vurdert til TG-2.

Konsekvens ventilasjon generelt: Man må være klar over at denne type ventilasjon, ikke har samme effekt som dagens løsning med balansert eller mekanisk ventilasjon.

Kjøkken skal i denne type blokker, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen tettet med kanal fra ventilatoren. I tillegg er ventilen inne i et overskap. Kjøkkenet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. Dette vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk fra kjøkken, og dette vil påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Bad skal i denne type bygg, normalt ha permanent avtrekk ført via luftesjakt/kanal, ut over yttertak.
I denne leiligheten er denne ventilen i taket tettet/blendet. Det er en elektrisk drevet ventil i yttervegg.
Denne vil kun ha effekt når ventilen er i bruk.
Badet har med dagens løsning ikke permanent avtrekk. Dette vurderes med TG-2.

Konsekvens: Det er ikke permanent avtrekk fra badet, og dette vil påvirke leilighetens luftutskifting/ventilasjon.

Elektrisk anlegg

NS 3600 - Tillegg B

Beskrivelse

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

El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet beskrivelse ikke vil avdekke.
Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap plassert i trappeoppgang.

Hovedsikringer: Automatsikring.
Sikringer: Jordfeilautomater.

El-anlegg:

Påkostninger: Noe el-arbeider på kjøkken i 2024.
Øvrige arbeider som er utført på el-anlegget ble utført i regi av tidligere eier i 2014.

Selger opplyser at det ble utført el-kontroll i 2025.
Merk: En slik kontroll fra det lokale el-tilsyn, blir utført som en stikkprøvekontroll.
Dette er ikke en full kontroll av alt el-anlegg, og det er i denne rapporten opplyst at det kan være feil på el-anlegget som en slik kontroll ikke avdekker

Sjekkliste for det elektriske anlegget

Spørsmål til eier eller eiers representant

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
1	Når ble det elektriske anlegget innstallert eller siste gang totalrehabilitert?	2014.	
2	Er alle elektriske arbeider / elektrisk anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?	Ja	Så langt selger kjenner til, er alle el-arbeider utført av fagpersoner.
3	Er det elektriske anlegget utført, eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 01.01.1999?	Nei	Det er gjort el-arbeider, hovedsakelig i 2014, samt noe i 2024. Det er fremvist samsvarserklæring for utførte el-arbeider i 2024.
4	Når ble det sist gjennomført vedlikehold på det elektriske anlegget (av en kvalifisert elektrofaglig person)?	2014	
5	Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet, det lokale el-tilsyn (DLE) eller aventuelle andre tilsvarende kontrollinstanser?	Ja 2025.	
6	Forekommer det ofte at sikringene løses ut?	Nei	

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
7	Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg? (Sjekk samtidig tilstanden på støpsel og stikkontakt for varmtvannsbereder.)	Nei	
8	Finnes det kursfortegnelse, og er det i samsvar med antall sikringer?	Ja	

Observerte mangler

NR	Sjekkpunkt	Svar	Kommentar
9	Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Er det synlig defekter på kabler, eller er disse ikke tilstrekkelig festet?	Nei	
10	Foreligger det dokumentasjon for varmekabler og innfelt belysning?		
11	Ved uisolerte ledninger/koblinger som man kan komme i berøring med.Er kabelinnføringer og hull utette?	Nei	
12	Foreta en vurdering basert på den visuelle kontrollen som er utført, anleggets alder, anleggets allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll? Dersom ja, noter det i rapporten.		Det anbefales en utvidet el-kontroll, da takstmannen ikke har autorisasjon til å utføre kontroll/tilstandsvurdering av et el-anlegg.

Vurdering / Avvik

Helhetsvurdering av det elektriske anlegget
Da jeg som bygningssakkyndig ikke har autorisasjon innen kontroll av el-anlegg, har jeg heller ikke lov til å tilstandsvurdere et el-anlegg. Dette må gjøres av autorisert firma/personer.

I følge forskrift til Tryggere Bolighandel, 2026, skal det ikke settes tilstandsgrad for el-anlegg.

Da el-anlegg kan ha feil/mangler som ikke er visuelt synlige, og jeg ikke har autorisasjon for vurdering av et el-anlegg. anbefales det å innhente en utvidet el-kontroll/tilstandsvurdering av el-anlegget etter NEK 405-2-3:2023.
Dette anbefales selv om det i 2025 ble utført en stikkprøvekontroll av el-anlegget.

Konsekvens: Hvis en slik kontroll avdekker avvik, må det påregnes oppgraderinger av el-anlegg.
Omfang for dette er umulig å si noe om, før en slik kontroll evnt. er utført.

Bilder



Sikringsskap.

Signatur

Signatur

OSLO - 04.05.2026
Sted - Dato

TAKSTINGENIØR RUNE KRISTIANSEN

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Horisont

Oppdragsnr.
155260037

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Jon Andre Hovde	Line Kapskarmo

Gateadresse
Selvbyggerveien 4

Poststed	Postnr
OSLO	0591

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Feil på stikkontakt på bad avdekket i forbindelse med kontroll av el. anlegg i 2025. Dette er utbedret.

Document reference: 155260037

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utbedret stikkontakt - festet løs jording.
Arbeid utført av	Elektroeliten

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Fornying av bunnledning i borettslaget. Utført 2025.
Arbeid utført av	Olimb rørfornying

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	I forbindelse med el-kontroll i borettslaget i 2025 ble det avdekket feil som ble utbedret av Elektroeliten i 2026. Dette var utbedring av en stikkontakt på bad, og utbedring i sikringsskapet. I forbindelse med oppussing av kjøkken i 2024 ble det utført arbeid av Boligelektrikeren. Dette i form av nye stikkontakter, noen nye sikringer og ny kurs til varmtvannsberederen, samt at denne fikk fast tilkobling.
Arbeid utført av	Elektroeliten, Boligelektrikeren

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Kontroll av el anlegget i borettslaget utført 2025. Også utført kontroll av brannalarmanlegget.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260037

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Balkongen ble byttet ut i regi av borettslaget i 2024. Vet ikke navnet på firmaet som utførte dette.
Arbeid utført av	Vet ikke

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	I februar 2026, hadde vi vannlekkasje fra vask på kjøkken i 3 etg. og ned i entreen vår. Taket i gangen ble derfor åpnet i regi av forsikringsselskapet for å se om dette hadde ført til fuktskade. Det ble ikke funnet fukt, og taket ble tettet igjen.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 155260037

Tilleggskommentar

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

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 155260037

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Jon Andre Hovde	7ed6c4a31903b40a5113fc50a39a90bf8b2f8c31	05.05.2026 18:58:59 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Line Kapskarmo	22e5f1c18b52e339d5e74e1d5df609416bf73240	05.05.2026 20:27:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 155260037

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

Selvbyggerveien 4

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.5 km
Kuben videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	22 min 2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.3 km

BARNEHAGER

Kilden barnehage (1-5 år) 147 barn	3 min 0.3 km
Sletta barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	5 min
Rema 1000 Årvoll	10 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	10 min
Apotek 1 Tonsenhagen	5 min
Linderud Vinmonopol	19 min

SPORT

Årvolldammen nærmiljøanlegg	3 min
Disen 5er kunstgressbane	2 min
EVO Årvoll	7 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

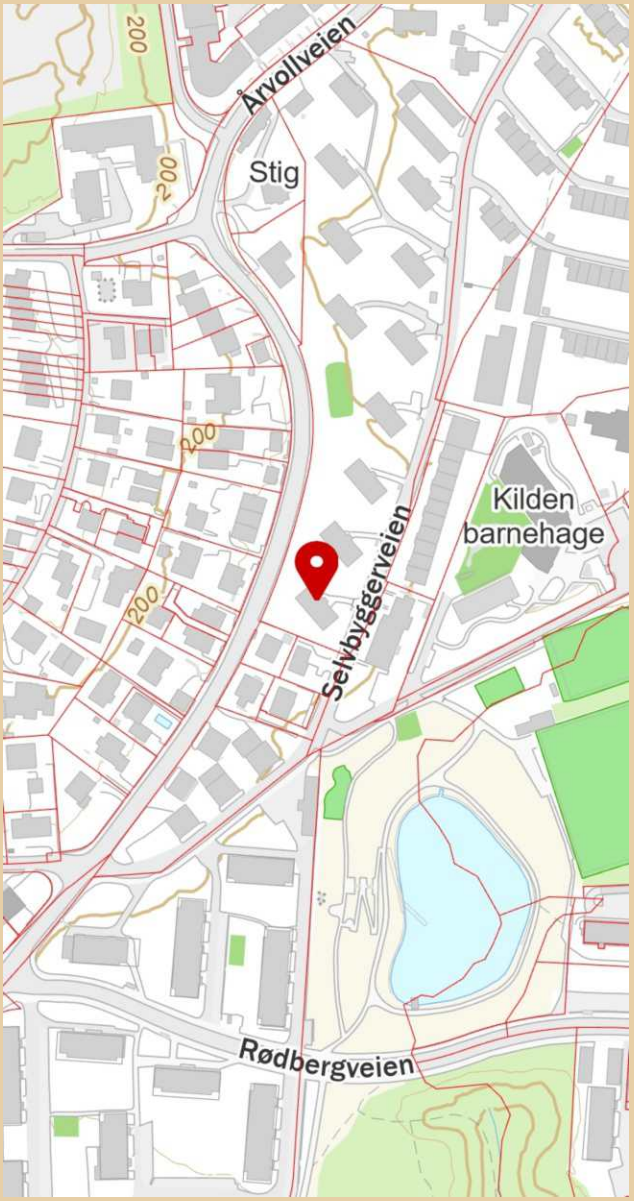
Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2026

Selvbyggerveien 4

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.5 km
Kuben videregående skole	8 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Selvbyggerveien 133 - 10893	6 min
Selvbyggerveien 133 - 10891	6 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	22 min 2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.3 km

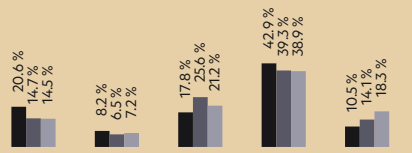
BARNEHAGER

Kilden barnehage (1-5 år) 147 barn	3 min 0.3 km
Sletta barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	5 min
Rema 1000 Årvoll	10 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 91/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 84/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil

SPORT

Årvolldammen nærmiljøanlegg	3 min
Disen 5er kunstgressbane	2 min
EVO Årvoll	7 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

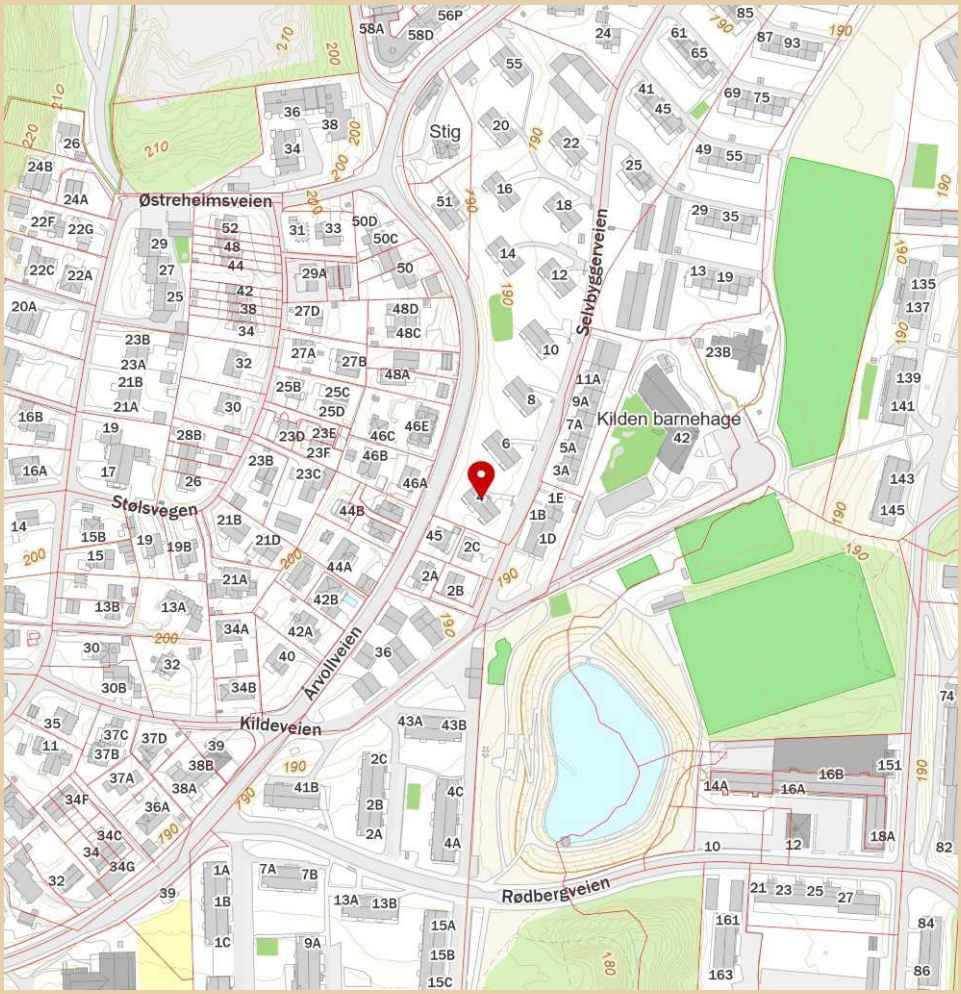
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

—

Støynivået
Lite støynivå 90/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Selvbyggerveien 4

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	10 min 0.9 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	14 min 1.1 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	19 min 1.6 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	21 min 1.7 km
Bjerke videregående skole 464 elever	5 min 2.5 km
Kuben videregående skole	8 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	3 min 0.3 km
Vollebekk Linje 4, 5	22 min 2 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	5 min 2.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	7 min 3.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	13 min 6.3 km

BARNEHAGER

Kilden barnehage (1-5 år) 147 barn	3 min 0.3 km
Sletta barnehage (1-5 år) 56 barn	4 min 0.3 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	4 min 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	5 min
Rema 1000 Årvoll	10 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

VARER/TJENESTER

Årvoll senter	10 min
Apotek 1 Tonsenhagen	5 min
Linderud Vinmonopol	19 min

SPORT

Årvolldammen nærmiljøanlegg	3 min
Disen 5er kunstgressbane	2 min
EVO Årvoll	7 min
Fitness24Seven Bjerke	13 min

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

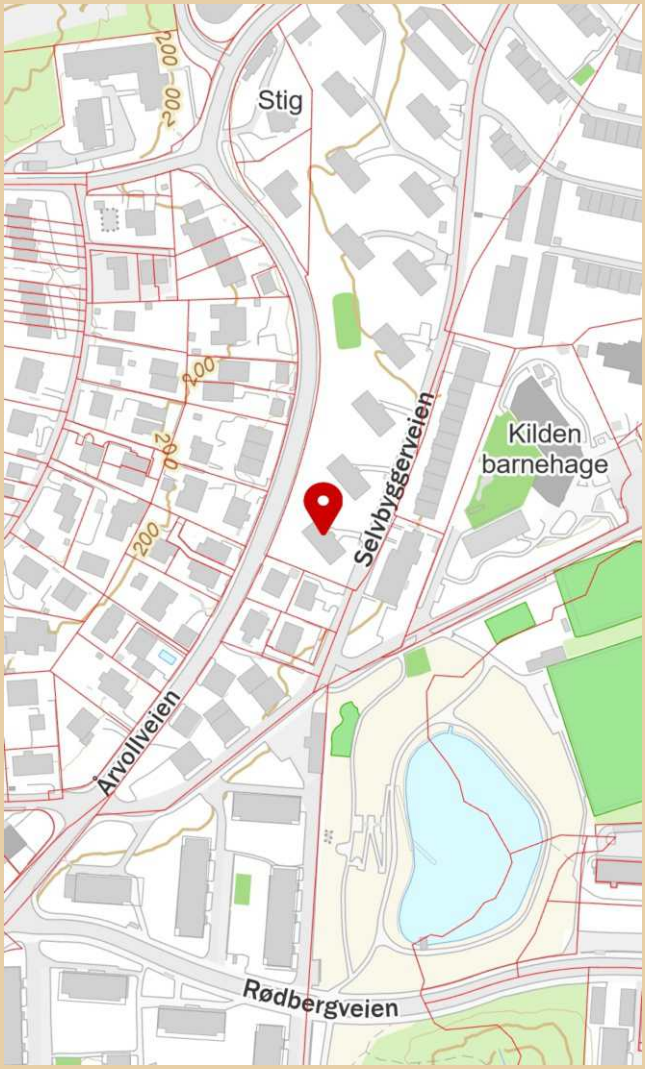
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 90/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligopplysninger:

Stig Borettslag		**Vår ref.:**	27/4	**Fødselsdato eier:**	20.03.1985
Selvbyggerveien 4		**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	06.06.1984
0591 OSLO		**Eiere:**	Jon Andre Hovde, Line Kapskarmo		
Organisasjonsnr:	848 531 952	**Andelsnr:**	53		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 570**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	450
	Felleskostnader	3 586
	Renter felleslån	690
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Trappevask	130
	Garasjelån	1 079
Objekt:	Garasjeleie G1 (1040 - 1)	285
	27/4 Leie tomt garasje G1 (2121 - 6)	250

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.05.2026** **Tot. utg. i kr.:** **6 408**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	368
	Felleskostnader	3 586
	Renter felleslån	610
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Trappevask	130
	Garasjelån	1 079
Objekt:	Garasjeleie G1 (1040 - 1)	285
	27/4 Leie tomt garasje G1 (2121 - 6)	250

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	144 726	Gjeld siste årsoppg.:	133 925
Klient ajourf. lån:	8 508 688,98	Klient gj. s. årsoppg.:	8 511 359

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161360500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 30.04.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 78

Saldo per 30.04.2026: 8 508 689

Andel av saldo: 144 727

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heiko Nuschen

Adresse: Selvbyggerveien 10

Postnr/-sted: 0591 OSLO

Telefon: Mob.: 98207943

E-post: styret@stigborettslag.no

Webside: www.stigborettslag.no

Boligopplysninger:

Stig Borettslag	**Vår ref.:**	27/4	**Fødselsdato eier:**	20.03.1985
Selvbyggerveien 4	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	06.06.1984
0591 OSLO	**Eiere:**	Jon Andre Hovde, Line Kapskarmo		
Organisasjonsnr: 848 531 952				

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	133 925	Andre inntekter:	164
Annen formue:	3 954	Utgifter:	11 572		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	3 900
Andelsnr:	53	Partialobligasjonsnr:	53

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1951		
Gårds/bruksnr:	86/625		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17995

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	5396387

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:	2	Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	3
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	3
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Nei.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Dyrehold: Må godkjennes av styret og beboerne i huset man bor i. Men begrenset dyrehold kan ikke nektes uten svært god begrunnelse.

Kabel-TV: Borettslaget er medeier i kabel-TV selskapet Årvoll Kabel-TV (benytter GET)

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er eksklusive fyring og varmtvann.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Stig Borettslag	**Vår ref.:**	27/4	**Fødselsdato eier:**	20.03.1985
Selvbyggerveien 4	**Type:**	Borettslag tilknyttet	**Fødselsdato medeier:**	06.06.1984
0591 OSLO	**Eiere:**	Jon Andre Hovde, Line Kapskarmo		

Organisasjonsnr: 848 531 952

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

STIG BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert på generalforsamling 8. mai 2012

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene - og et godt bomiljø. Leilighet eller fellesareal må ikke brukes slik at andre unødig sjeneres. Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at borettslagets husordensregler blir fulgt. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Gjentatte eller grove brudd på husordensreglene gir styret rett til å treffe nødvendige forføyninger (oppsigelse).

Alle plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er hvert hus sitt ansvar å finne en minnelig ordning for som er rettferdig og det er enighet om. Hvert hus har da ansvaret for renhold av kjeller- og loftslokaler, vinduer, trapper, slukning av kjeller-, lofts- og oppgangslys, og at de øvrige bestemmelser i husordenen følges.

UTVENDIGE INSTALLASJONER

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Alle andre mindre utvendige antenner skal søkes til – og godkjennes av styret.
Montering av utvendig aggregat for luft-til-luft varmepumpe skal søkes til – og godkjennes av styret.

RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00.

FOTBALLSPARKING

Fotballsparking med store grupper av barn er forbudt på lagets område, og styret henstiller til at dette foregår på grøntområdene ved Sletta som er tilrettelagt for ballaktivitet. Vi vil imidlertid understreke at barn i borettslaget skal fortsette å leke med ball og utfolde seg på grøntområdene, men ber om forståelse for at fotballsparking for store grupper av barn kan være til sjenanse for naboer, samt at det kan gå hardt ut over busker og trær.

TRAPPEVASK

Trappene vaskes 1 gang i uken.

DYREHOLD

Tillatelse til dyrehold søkes styret og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

SIKKERHET (HMS)

Hold trappeoppganger og korridorer fri slik at det ikke er uventede gjenstander i veien for brannvesenet om det skulle oppstå brann.
Oppbevar ikke unødvendige ting i boder, spesielt kjeller.
Oppbevar ALDRI propan i kjeller – heller ikke små beholdere ment for turbruk/skibrennere.
Det er ikke tillatt å bruke kullgriller inne på terrassene.

AVFALL

Avfall sorteres i poser etter reglene til Renovasjonsetaten. Avfallsdunkene skal alltid være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassen, leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Fyll ALDRI kassene mer enn at lokket kan lukkes ordentlig.

Det oppfordres til å benytte borettslagets ordning for kompostering til det sorterte matavfallet. Husk å benytte spesielle poser som finnes i vaskerikjelleren til dette, og ikke posene fra Renovasjonsetaten.

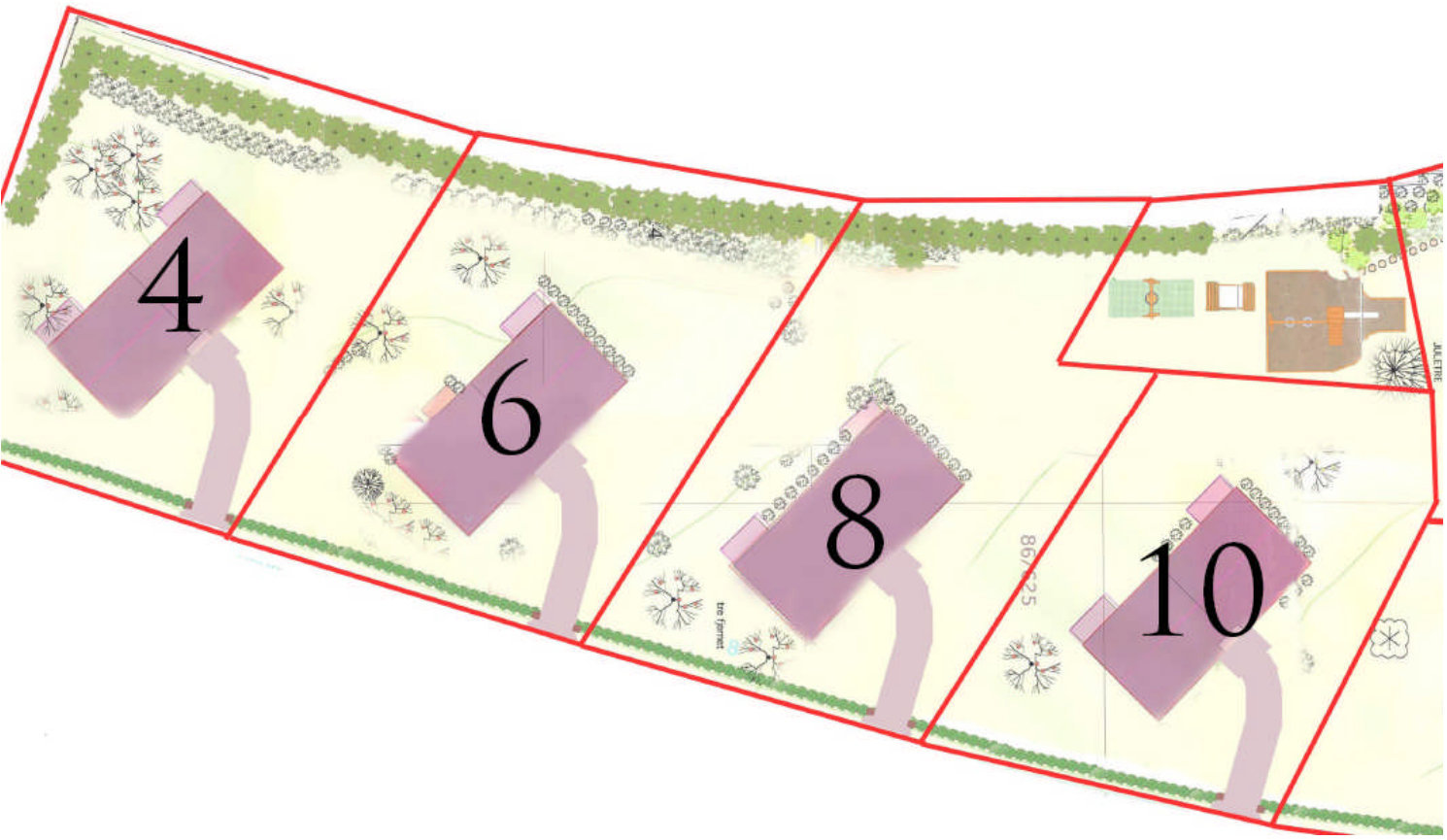
VASKERIER OG TØRKEPLASSER
Vaskeriet har følgende tider for vasking på hverdager: 08.00-11.00, 11.00-14.00, 14.00-17.00 og 17.00-20.00
For lørdager gjelder følgende vasketider: 10.00-13.00, 13.00-16.00 og 16.00-19.00
For bruken av vaskeriet vises til de regler som er satt opp i vaskeriet.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Det er ikke tillatt å tørke tøy andre steder enn på tørkeplassene. Unntatt små stativer som ikke synes utenfor balkongene. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes fra 08.00 til 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplass skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

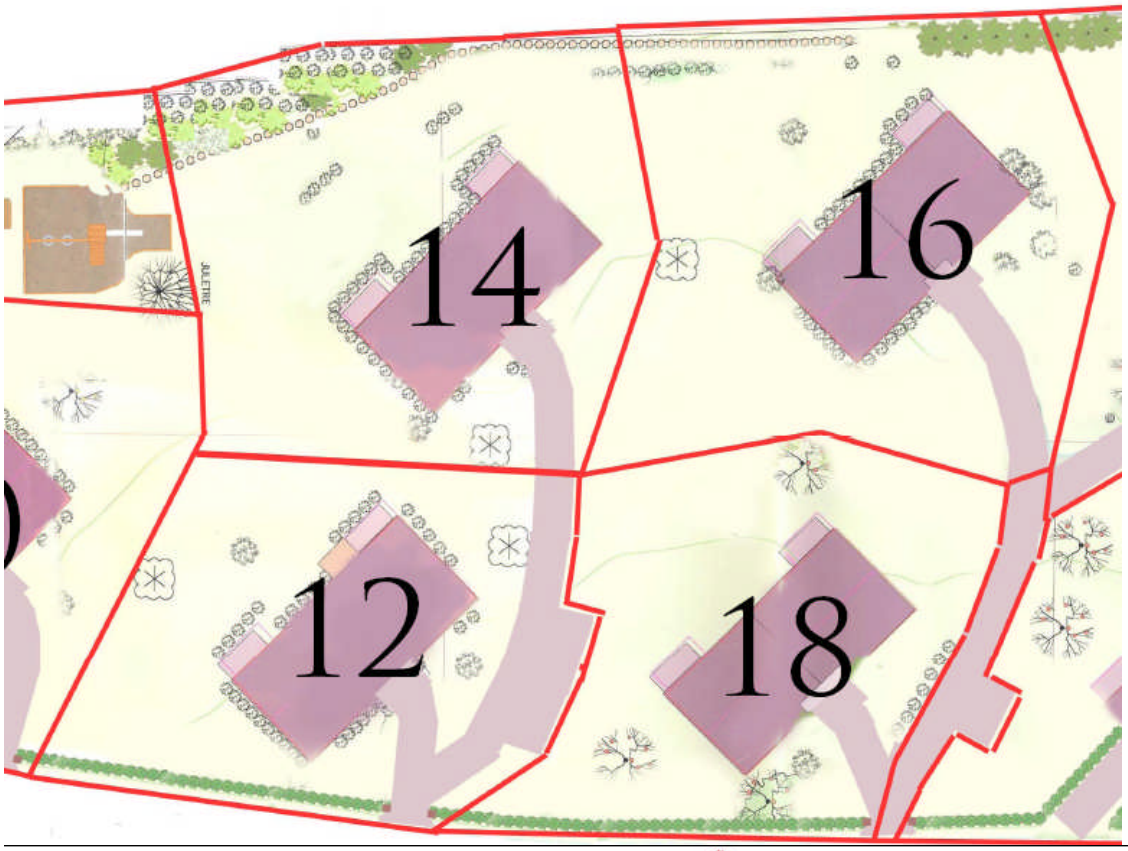
LUFTING
Kjellervinduer åpnes i sommertida og lukkes senest ved første frostnatt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Hold lufteventilene over vinduene som regel alltid åpen.

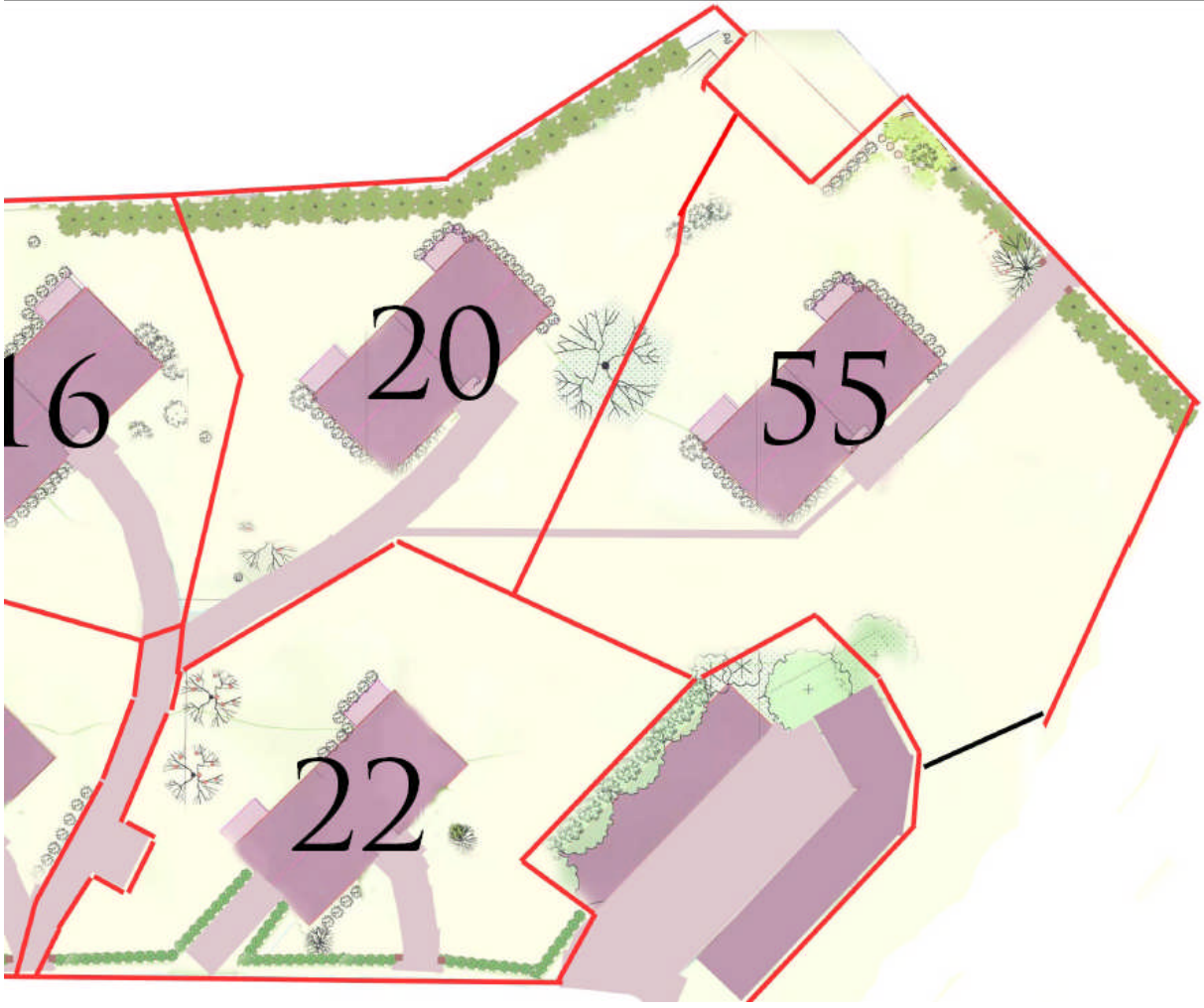
PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplass eller veier utenfor opparbeidede biloppstillingsplasser. Parkering av vare- og lastebiler samt campingvogner på lagets eiendom er forbudt, også på biloppstillingsplassene.

DUGNAD
Det avholdes dugnad når styret finner behov for det. Dugnader varsles ved oppslag. Alle andelseiere er pliktige til å delta på dugnad.

ANSVARSOMRÅDER UTEAREALER
På samme vis som for innvendige plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er det hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det ansvarsområdet for utearealet som huset er tildelt på plankartet nedenfor. Oppgavene består i raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus.




14
16
12
18


20
55
22



INNKALLING 2025

Stig Borettslag

Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00
Årvoll Gård Kulturloftet

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet.

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Styret avholder styremøter etter behov. Styret skal føre protokoll fra sine møter.
- Styret vedtar budsjett og nødvendige reguleringer av felleskostnader.
- Styret foretar bestillinger og anviser fakturaer til betaling.
- Styret tar beslutninger om bruk av midler til drift og vedlikehold.
- Styret behandler klagesaker og vedtar eventuelle reaksjoner i form av advarsler eller salgspålegg.
- Styret behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl om eventuelle forsikringssaker.
- Styret er arbeidsgiver for vaktmester, renholder med flere.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Sørger for forvaltning av borettslagets/ sameiets midler.
- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Inkasso kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klareinkasso.no. Dersom en eier dør, må Usbl ha melding om dette. Skifteattest kan sendes til eierskifte@usbl.no og boligen blir kostnadsfritt overført til gjenlevende ektefelle/samboer.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo for beboere. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader.

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Stig Borettslag

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Årvoll Gård Kulturloftet

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Forslag til vedlikehold
- 5.2 Soilrør og baderom
- 5.3 Finansiering av utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget
- 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere
- 5.5 Forslag til etablering av IN-ordning for borettslagets fellesgjeld
- 5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22
- 5.7 Oppdatering av vedtekter vedr. erverv av areal for utbygging
- 5.8 Juridisk utredning for avvik fra vedtekter og avtaler
- 5.9 Biloppstillingsplass

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 1 varamedlemm til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av garasjekomite

En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 første ledd.

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

160.000,- kr

I tillegg foreslås det en ekstraordinær betaling som bør går til styreleder 25.000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 160.000,- og en ekstraordinære betaling over kr. 25.000,-

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes.

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedlikehold

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret og USBL en oversikt av

- USBLs *Energikartlegging*
- USBLs *Forprosjekt Rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger*

Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. I etterkant av beboermøte har styret gjennomført a) en forkontroll av bunnledninger med et ekstern firma for å få en mer detaljert oversikt av kostnader og b) en befaring med et ekstern konsulentfirma for å diskutere de planlagte tiltak. I tillegg har styret undersøkt muligheter for kostnadsbesparelse for vann. Basert på ovennevnte foreslå styret at flere vedlikeholdstiltak gjennomføres.

A. Strømpe-trekking av bunnledninger til ca. 1,2 Mio NOK i 2025

- Bakgrunn: Rørenes forventede levetid er utløpt og i tillegg er innsiden av støpejernrørene preget av slitasje og elde.
- Omfang: Strømpe-trekking for avløpsvann fra kjeller til kommunal tilkobling
- Tid og påvirkning til beboere: ca. 1 dag per hus; i dette tidsrommet kan

beboere ikke bruke vann (f.eks. kjøkken, toalett og dusj)
- Gjennomføringstidspunkt: 2025
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

B. Tiltak til forbedring til av ventilasjon til ca. 1,1 Mio NOK i 2025

- Bakgrunn: Ventilasjonssystemet i borettslaget er mangelfullt i forhold til byggets originale løsning med naturlig ventilasjon i form av avtrekk fra bad og kjøkken som føres i felles avtrekkskanaler over tak. Det er spalteventil i vinduskarmene og inntakventiler i ytterveggene i hvert oppholdsrom. Men pga ombygninger og konstruksjons endringer funger dette ikke lenger i de fleste tilfeller. Enter gjennomføring av tiltak, må vedtekter oppdateres. USBL anbefalte denne løsningen, men ser også en risiko at tilbakeføringen er evt ikke gjennomførbart i alle hus og en sentral ventilasjon monteres. Derfor er det viktig at vi kartlegger gjennomførbarhet for alle hus før noen arbeider begynner.
- Omfang: Styret ønsker å ta kontakt med forskjellige VVS entreprenører (evt via et konsulentfirma) for en befaring, vurdering av gjennomførbarhet for tilbakeføring og forslag til alternativer og detaljerte tilbud.
- Tid og påvirkning til beboere: Tilgjengelighet av leilighet for en ny befaring. For utførelsen detaljeres påvirkning i sammenarbeid med utførende entreprenør.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

C. Rehabilitering av utestående balkonger til ca. 3,0 Mio NOK i 2026/2027 /2028

- Bakgrunn: Borettslagets eldre balkonger er i varierende tilstand. 14 balkonger er allerede rehabilitert og de utestående har en forventet levetid mellom 5 og maks. 10 år. Flere balkonger med lengre levetid krever allerede enkelte mindre tiltak snart for å opprettholde den antatte levetiden og USBL anbefaler en ny kontroll av disse om 5 år. Styret anbefaler å gjennomføre rehabilitering for alle balkonger i løpe av de neste årene, men vurderer å utsette det hvis andre tiltak koster mer enn forventet.
- Omfang: 30 balkonger
- Tid og påvirkning til beboere: Beboer må rydde balkonger.
- Gjennomføringstidspunkt: 2026/2027/2028
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

D. Andre tiltak til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn: SV4 og SV14 mangler brann tetting i etasjeskillet mot boenhetene. I SV4 mangler hele himlingen brann tetting.
- Omfang: Branntette etasjeskillet i kjeller mot enhet i første etasje (SV4 og SV14).
- Tid og påvirkning til beboere: Fellesareal/boder må ryddes.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

E. Installasjon av vannmåler og stoppekraner ca. 0.6 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn og omfang <u>vannmåler</u>:
  I 2025 er regningen for vann-og avløp for borettslaget 551949,76,- basert på estimert forbruk. Fra 2024 har VA-gebyret økt 16 % og ventes å øke ytterligere de neste årene.

  I en spørreundersøkelse (på FB-siden Nabolagsforeningen på Årvoll) opplyste en styreleder i et sameie på Hasle at de fikk halvert sitt VA-gebyr ved å installere vannmåler. Det er stor usikkerhet hvilken grad besparingen ved installasjon vil være, men de fleste som svarte var utvilsomt positive til at målt forbruk vil være mindre enn estimert forbruk. I det positive tilfellet med 50 % besparing vil Stig borettslag spare 276000,- i all fremtid, som er en betydelig

sum.

Ved en installasjonskostnad på ca. 10 000,- per måler og en antatt besparelse på 50%, er kostnaden altså betalt ned på ca. et halvt år.

- Bakgrunn og omfang stoppekraner:
  Vi ønsker å unngå lekkasjer fra friskvannsrør og da vi sikre at beboere har umiddelbar tilgang til hovedstoppekraner. Mange av hovedstoppekraner rundt om i borettslaget befinner seg bak vegger og i boder og er generelt ikke lett tilgjengelig for andre beboere i huset. Det har vært et tilfelle av vannlekkasje i en bod som medførte store kostnader for borettslaget, etter sigende over 400 000,- fordi det innebar graving. Dette vil vi at ikke skal gjenta seg. I rapporten for forprosjekt for vedlikehold anbefaler USBL at stoppekraner som befinner seg i utbygde boenheter må flyttes til fellesarealet for fri tilgang, og gamle stoppekraner må byttes ut. Reduksjonsventiler, oppleggskraner og manometre bør monteres der de mangler. Reduksjonventil er nødvendig for å skape et jevnt vanntrykk som vil forlenge levetiden på friskvannsrørene.

- Omfang og kostnader:
  I det første samlede tilbudet er pålydende totalt 539 962,5 NOK ink. mva. totalt for alle 11 hus. Men vi ønsker å skaffe flere tilbud for å ha bedre oversikt over dette markedet.
    - Apator Vannmåler
    - Vannmåler konsoll
    - Hovedinnleggskran med sil og tilbakeslagsventil
    - Reduksjonsventil
    - Ballstar kuleventil med gir
    - Unifix kobling
- Tid og påvirkning til beboer: Estimert 2 ukers arbeid. Vanntilførsel vil være utilgjengelig under arbeidet med ventiler og vannmåler, siden vanninntaket vil bli fryst
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

F. Videre utredning Luft/luft-varmepumpe til ca. 0,1 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn: En installering av en luft/luft-varmepumpe i alle leiligheter vil redusere borettslagets sammelte strømforbruk med ca. 48%. Samtidig avgir varmepumpens inne- og utedeler lyd (og utedelen vann) og det er derfor viktig å planlegge lokalisering og kvaliteten (feks. lydnivå) av disse nøye.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av en arbeidsgruppe med interesserte og evt fagkyndige beboere og deltakelse av styret. Hvis det viser seg som nødvendig å involvere ekstern rådgivning estimerer vi kostnader på ca 100.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, eventuelle kostnader dekkes over driftsbudsjett

G. Videre utredning «Vertikale fellesrør i husene» til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn: En «nullstilling» av husets fellesrør vil samtidig kreve en oppussing av alle bad i alle leiligheter unntatt SV8 og kostnader er estimert med ca 28,5 Mio NOK. Styret ønsker en analyse av rørets tilstand f.eks. via stikkprøver.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av styret sammen med ekstern ekspertise (f.eks SINTEF) og estimerte kostnader mellom 100.000,- og 200.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, dekkes over driftsbudsjett

Forslag til vedtak: **Forslag 1 til vedtak:** Styret foreslå å gjennomføre vedlikeholdstiltak A, B, C, D og E med tilsammen 6.1 Mio NOK og finansierer dette via låneopptak. En beregning hvordan andelseierens fellesgjeld og månedlige avdrag/rente påvirkes vises i vedlegg for 5.1. De angitte årstallene for gjennomføring er indikativ og er bla. avhengig av håndverkerens tilgjengelighet og styrets arbeidskapasitet. Men prinsipielt ønsker styret å gjennomføre tiltakene i løpe av de neste 3 til 4 år. En status-review med beboere skal gjennomføres senest til neste generalforsamling og evt justeringer foretas.

Forslag 2 til vedtak: Styret foreslå å gjennomføre en videre undersøkelse som beskrevet i F og G med kostnader opp til ca 0,3 Mio NOK.

Styrets innstilling: **Forslag 1 til vedtak**

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedlikeholdt godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag 2 til vedtak: Styret foreslå å gjennomføre en videre undersøkelse som beskrevet i E og F med kostnader opp til ca 0,3 Mio NOK. I utgangspunkt krever dette ikke en godkjenning av generalforsamling, men vi ønsker å avklare det med andelseiere.

Styrets innstilling: Styrets forslag til videre undersøkelse godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

5.2 Soilrør og baderom

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
På et tidspunkt må alle soilrør skiftes som innebærer at alle vegger i baderom må brytes opp for å skifte rør. Derfor anbefales det at baderom pusses opp samtidig. Med ca. 85 bad i borettslaget har USBL estimert en kostnad på 28 millioner kroner på å skifte soilrør og baderom.

Forslag til vedtak: Stig Borettslag plikter seg til å skifte soilrør og finansiere oppussing av alle bad i perioden 2040-2045. All oppussing av bad før dette vil skje på beboers risiko og regning.

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

5.3 Finansiering av utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
Om sak 5.2 om soilrør og baderom vedtas burde Stig Borettslag starte med å planlegge finansiere dette prosjektet ved å sette av øremerkede midler. Forslaget er å sette av 5 % av årlige felleskostnader, som tilsvarer 133 881,6,- og sette dette beløpet i indeksfond.

- Innskudd 2025: 100 000,-
- Innskudd per år: 133 000,-/år (tilsvarer 5 % av felleskostnadene)
- Med en teoretisk 6 % årlig rente vil dette i 5 245 275 kr i 2045. Sluttsummen

vil variere med markedet og størrelse til innskudd.

Fremtidige styrer kan fritt velge størrelse inn overskudd til dette formålet, men ikke mindre enn 5 %.

Forslag til vedtak: Avsette 5% av årlige felleskostnader til øremerkede midler for utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget.

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av mulige ladeplasser og tilhørende kostnader. Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. For en oversikt av mulige lokasjoner se vedlegg. I etterkant av beboermøte har styret undersøkt flere muligheter og vurderer bruk av eksisterende garasjer i borettslag som en god alternative.

- Bakgrunn: Beboere i borettslag har siden 01. januar 2021 laderett. Dette er nedfelt i § 5-11 a i borettslagsloven «*Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknyting til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det*.» Istedenfor å etablere ladeplasser på alle 7 eksisterende oppstillingsplasser for eksklusiv bruk ønsker styret i Stig Brl å etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere.
- Kostnadsfordeling: I lovproposisjonen der laderetten ble vedtatt står det at *fordelinga av kostnader som kan oppstå når det skal leggjast til rette for lading, i utgangspunktet bør følgje dei alminnelege reglane i burettslagslov*. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter fordelingsnøkkelen. Kostnadskrevende tiltak blir normalt finansierte gjennom ein økning i felleskostnaden. Er ladeboksen satt opp på en fellesparkering, så fordeles også den kostnaden på fellesskapet som har tilgang til å lade. Selve strømkostnaden ved lading må betales av andelseier som lader, enten den står på fellesparkering eller individuell parkeringsplass. Kostnader ved eventuelle oppgraderinger av strømnettet som følge av at det etableres lading, fordeles som andre felleskostnader i borettslaget. Dette fordi denne typen investeringer er nyttig for alle, uavhengig av om man har bil eller ikke. Mer informasjon på https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/
- Omfang: Etablere opptil 2 ladeplasser i sammenarbeid med ChargeUp. Support (som er gratis mot forpliktelse å etablere nye ladepunkter via ChargeUp) inkluderes i den eksisterende avtale med ChargeUp.
- Gjennomføringstidspunkt: Etablere 1 ladeplass i 2025/2026 + evt 1 ladeplass på et senere tidspunkt
- Påvirkning fellesgjeld: ja, finansiering via låneopptak

Styret har vurdert følgende alternativer:

Alternative 1 - Garasjeleie:

Leie 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg for å starte med et tilbud om lading for elbiler for alle beboer. Leiekontrakt skal være over lengre tid. Må det etableres et ladepunkt vil Stig Brl bekoste tiltaket. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal og starter med lave kostnader. Ulempen er at det er bare en midlertidig løsning.

Alternative 2 – Kjøp av garasje:

Kjøpe 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg. Dette krever en endrig av vedtekter §13-1 (4) med et tilførsel at Stig Brl kan eie en garasje og Stig Brl har et forkjøpsrett til oppkjøp av 1 garasje, som skal kun brukes til å etablere ladeplasser for el-biler som kan brukes av alle beboere. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal. Ulempen er at vi må betale markedspris for 1 garasje.

Alternative 3 –Etablere 2 nye ladeplasser ute
Etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere ved lokasjon Punkt B (Stor garasjeanlegg sør) til en kostnad av ca. 370.000,- En ulempe med forslaget er at lokasjonen forringer grøntareal og det må etableres nytt infrastruktur. Fordelen med lokasjon B i henholdt til andre lokasjoner er at den bruker den eksisterende ankomst fra garasjeanlegg, det er kort vei til hovedsikring i fellesvaskeri for å trekke et nytt kurs og det kan etableres 2 ladeplasser for nesten samme pris som for 1 ladeplass.

Forslag til vedtak: Styret foreslå **Alternative 1 Garasjeleie.**

Styrets innstilling: Styrets forslag til Alternative 1 Garasjeleie godkjennes og utredelse av alternative ladeplasser utendørs videreføres.

5.5 Forslag til etablering av IN-ordning for borettslagets fellesgjeld

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av denne muligheten.

- IN står for individuell nedbetaling av din andel av fellesgjeld
- Mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september
- Man må betale minst kr 100.000,- per nedbetaling, med mindre det er all restgjeld som skal nedbetales, og dette beløpet er lavere
- Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3.600,- inkl. mva.
- Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling og USBL må kontaktes senest 2 uker før
- Kostnader for borettslag: etableringsgebyr (Kr 24.100,- eks mva) og årlig administrasjonsgebyr (Kr 12.600,- eks mva)
- Til informasjon: forslaget inkluderer ikke garasjeanlegg som har en egen regnskap og dermed krever en egen avstemming.

Forslag til vedtak: Forslag 2 til vedtak: Styret foreslå å innføre IN-ordning etter de store vedlikeholds-saker (se 5.1) og etablering av ladeplasser (se 5.2) er gjennomført og et nytt lån for borettslaget er etablert.

Styrets innstilling: Styrets forslag til innføring av IN-ordning godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22

Forslagstiller: Ann-Sofie Aaserud (eier av leilighet B i følgende tekst)

På generalforsamlingen 6 juni 2024 ble det vedtatt salg av deler av borettslagets fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 til andelseier Løwø/Strøm (i den videre teksten kallt B). Dette ble vedtatt utifra styrets ønske om likebehandling/ rettferdighetsprinsipp da resterende hus i borettslaget har hatt mulighet til oppkjøp av fellesareal og dermed mulighet for utbygging.

Selvbyggerveien 22 skiller seg fra de andre husene i Sletta borettslag ved at halve kjelleretasjen består av vaskeri - og tidligere tørkerom/verktøyrom/styrerom.
Borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg i helhet under leilighet A.
Fordi borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg under leilighet A - er bodene til

alle husets boenheter plassert under leilighet B.

Begge leiligheter er kjøpt/solgt med den forståelse at de ikke kunne bygges ut pga vaskeriet.

Leilighet A har gjennom forslag til generalforsamlingen tidligere fått kjøpe deler av fellesarealet under sin leilighet (tørkerom/verktøyrom). De har også fått tillatelse til å bygge ut arealet under veranda som kompensasjon for at det ikke har vært mulig å bygge ut fellesareal. På generalforsamlingen 2024 fikk leilighet A kjøpe ytterligere 10 m2 av dette fellesarealet (styrerommet).

Jeg har forståelse for leilighet A sitt ønske om utbygging. Jeg har også forståelse for styres ønske om likebehandling/rettferdighetsprinsipp..

Imidlertid mener jeg dette bør gjelde mulighet for utbygging for både leilighet A og leilighet B i Selvbyggerveien 22.

Dagens situasjon er slik (se vedlegg):

Forslag til vedtak:

Forslag 1 til vedtak:
En intern rokade hvor Leilighet A sine boder flyttes til innerste del av vaskeriet. Det vil da bli ledig fellesareal under leilighet B som leilighet B kan kjøpe av borettslaget. Slik vil også leilighet B få mulighet til å bygge ut på samme måte som andre leilighet i borettslaget.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å minske fellesareal i vaskeriet ytterlige og anbefaler derfor å stemme mot forslaget. Vi anbefaler derimot andelseier B å bytte kjellerboder med andelseier A og undersøker mulgheter å kjøpe bodareal. Dette krever ingen generalforsamlingstiltak og kan gjennomføres i henholdt til vedtekter.

Forslag 2 til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar en intensjonsavtale som sier at ved ytterligere salg av fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 skal leilighet B ha forkjøpsrett - med intensjon om å bytte dette arealet med leilighet A´s boder (som nå befinner seg under leilighet B) slik at leilighet B får mulighet til å kunne bygge ut sin leilighet.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Selvom det sittende styret per i dag ikke ønsker å minske fellesareal ytterlige er vi positive med en intensjonsavtale. Forslagstiller har ansvar for å lage et utkast for avtalen og må ta evt kostnader for en kontroll med USBL (forretningsfører/advokat).

Styrets innstilling:

Forslag 1:

Styret ønsker ikke å minske fellesareal i vaskeriet ytterlige og anbefaler derfor å stemme NEI forslaget. Vi anbefaler derimot andelseier B å bytte kjellerboder med andelseier A og undersøker muligheter å kjøpe bodareal. Dette krever ingen generalforsamlings-tiltak og kan gjennomføres i henholdt til vedtekter.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Forslag 2:

Selvom det sittende styret per i dag ikke ønsker å minske fellesareal ytterlige er vi positive med en intensjonsavtale. Forslagstiller har ansvar for å lage et utkast for avtalen og må ta eventuelle kostnader for en juridisk kontroll med USBL (forretningsfører/advokat).

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

5.7 Oppdatering av vedtekter vedr. erverv av areal for utbygging

Forslagstiller: Styret

Stig Brl vedtekter legger tilrette for integrering av hybler og bodareal i eksisterende boliger i 2. etasje. For 1. etasje finnes tilsvarende muligheter for integrering med kjellerareal. Formålet med denne tilretteleggelse har vært å gi mulighet for etablering av større leiligheter til egen bruk. Vedtekter definerer også at integreringen skal gjennomføres innen 2 år. Det sittende styret har blitt kjent med flere tilfeller hvor feks. ervervde hybelleiligheter ikke har blitt integrert og isteden blir brukt som utleieobjekt. I andre tilfeller har ervervet kjellerareal ikke blitt bygget ut opp til flere tiår.

Det sittende styret har tolket kostnader i forbindelse «§14-1 Avtale om utbygging» annerledes enn den innarbeidete praksis har vært i flere tiår. Tidligere hobbyrom (omtalt som fellesrom i vedtekter) måtte betales for, mens bodareal skal det ikke betales for.

Forslag til vedtak: Styret ønsker derfor å oppdatere vedtekter som følgende (tilføringer i tykke bokstaver):

§2-1 Andeler og andelseiere
(3) Inntil 22 andelshybler kan innløses og integreres **via en interntrapp** i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 2. etasje, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen og godkjent av BBL Ungdommenes Selvbyggerlag. Inntil 21 fellesrom i kjeller kan innløses og integreres **via en interntrapp** i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 1. etasje. **Formålet er å gi mulighet for etablering av større leiligheter til andelseierens egen bruk. Integrering skal gjennomføres innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig.**

§14-2 Avtale om utbygging

Avtale om utbygging mellom Stig borettslag og beboer
Opplysninger om andelseier:
Andelseier:
Adresse:
Andelsnummer:
Leilighetsnummer:
Telefonnummer:
E-post:

Bakgrunn for avtalen
Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil bygge ut egen bolig gjennom erverv av arealer i Stig borettslag. Avtalen regulerer forhold knyttet til kjøp og salg av arealer, utbyggingen og til senere drift vedrørende økte kostnader for borettslaget. **Formålet er å gi mulighet for etablering av større leiligheter til andelseierens egen bruk.**

Forutsetninger
Generalforsamlingen har gitt en prinsipiell tilslutning til denne type utbygging i samsvar med borettslovens §46, jfr. vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 11. mars 1981. Eventuelle endringer av denne avtalen skal ha 2/3- flertall av de avgitte stemmer på en generalforsamling.

Avtalen forutsetter at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styretgodkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling avkommunal plan- og bygningsetat.

Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i hht til beskrivelse og utbyggingsplan.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Norsk Standard og alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Dersom utbygging skulle medføre innredning av våtrom (toalett/vask), skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtale. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet.

Erverv av boder
I forbindelse med utbygging har det i borettslaget blitt en praksis med både bytting og oppkjøp av boder som en enkelt andelseier har hatt bruksretten til. Andelseier kan inngå egne avtaler om erverv av boder.

Dette skal godkjennes av styret, og skriftlige avtaler om dette skal vedlegges gjeldende avtale. Ervervede boder skal integreres i opprinnelig leilighet.

For leiligheter i første etasje er det kun anledning til å erverve boder i kjeller som ligger direkte under opprinnelig leilighet. For leiligheter i andre etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger direkte over opprinnelig leilighet. For leiligheter i tredje etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger på samme vertikale side av huset i tredje etasje.

For å oppnå likhetsprinsippet i størst mulig grad i borettslaget er det ikke anledning for andre andelseiere å motsette seg likeverdige bytter av boder. Likeverdige bytte av boder er definert som bytte av boder på samme størrelse i samme etasje. Det betyr at det ikke er definert som likeverdig bytte å skifte en kjellerbod mot en loftsbod. Slikt bytte kan likevel foregå dersom begge parter er enige om dette.

Salg av bod bestemmes helt og holdent av innehaver av boden. Prisen for arealet avtales mellom kjøper og selger.

Ved erverv av boder tilfaller også gangarealet foran de ervervede bodene. Arealet er den del av borettslagets fellesareal og erverves kostnadsfritt.

Erverv av fellesrom i kjeller **(gjelder tidligere hobbyrom og**

evt salg av areal fra fellesvaskeri, men gjelder ikke bodareal)
Andelseier i 1. etasje har enerett på oppkjøp av underliggende fellesrom med forutsetning om at dette integreres i eksisterende leilighet innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig. Oppkjøpet krever samtykke av alle andelseiere i huset.

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv bruksrett av underliggende fellesrom. Størrelsen på kjellerrommet skal i lengderetningen ikke overstige 7,5 meter innvendig målt. Bredden på rommet begrenses av eksisterende støpte senter bærevegger.

Kvadratmeterprisen, kr. _____, er fastsatt på bakgrunn av takst av _____ som gir en total salgssum på kr. _____ Taksten fastsettes og reguleres etter følgende metode:

1. Arealer som andelseier skal overta i kjeller, måles opp og det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris for overtakelse.

2. Takst pr. april 2002 danner grunnlag for en generell kvadratmeterpris for kjellerlokaler som overtas. Taksten er delt inn i tre trinn avhengig av opprinnelig takhøyde for kjellerlokalet.

Trinn 1: takhøyde opptil 215 cm kr 1.000,-
Trinn 2: takhøyde 216cm - 230 cm kr 1.500,-
Trinn 3: takhøyde over 230 cm kr 2.000,-

Andelseiere i huset vil alltid, uavhengig av takhøyde, kun få fordelt totalbeløpet basert på laveste takst (trinn 1). Ved takhøyder over 215cm tilfaller overskytende beløp i sin helhet til borettslaget.

Denne taksten indeksreguleres hvert år med konsumprisindeks. Regulering skjer pr. 1. januar, med indeks fra november året før. Taksten vedlegges denne kontrakten.

3. Hver av partene, andelseier og borettslag, kan kreve fastsatt ny takst dersom det har skjedd endringer i markedet som gjør tidligere takst mindre anvendelig. Den som krever takst må betale for takseringen. Ved slik ny takst må begge parter være enige om takstmann for at taksten skal være bindende for begge parter. Ved undertegning av denne kontrakten skal andelseier innbetale den fastsatte salgssummen til borettslagets konto i Usbl. Styret skal deretter sørge for at beløpet for laveste takhøyde blir utbetalt til husets andelseiere med 20 % til hver 3-roms leilighet (i alt 4) og 10 % til hver 1-roms leilighet (i alt 2). Der hvor 1-roms leilighet er overtatt av underliggende 3-roms leilighet, tilfaller denne andelen (10 %) den som har overtatt 1-roms leiligheten.

Begrensninger

Ved utbygging av kjeller kreves at minst en kjellerbod beholdes til tre-roms leilighet i andre etasje, og til loftsleilighet i minimum samme størrelse som tidligere, dersom loftsleilighet er en egen andel.

Arealet av midtre fellesrom i kjeller (sykkelbod) skal være

minimum 8 kvadratmeter.

Utbygging av kjeller - vinduer
Opprinnelige vinduer i kjeller er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven ved bruk til varig oppholdsrom. Andelseier forplikter seg derfor til å sette inn ett nytt vindu for hvert varig oppholdsrom hvor minimumsstørrelsen skal være tilpassa de til enhver tid gjeldene brannforskrifter. Plasseringen av nye vinduer kan ikke endres ut over det som en naturlig utvidelse av opprinnelige vinduer gir. Vinduenes overkant skal ikke overstige den utvendige synlige delen av grunnmuren. Vinduenes maksimale bredde skal ikke overstige 100 cm, og maksimale høyde skal ikke overstige 70 cm. **Det må gjøres unntak hvis eksisterende minstekrav fra myndigheter er større enn dette.** Styret må få tegninger som viser både de gamle og de nye vinduene.

Utbygging av loft - takvinduer
Innsetting av takvinduer ved utbygging av loft reguleres av Vedtektene 14-1 Avtale om takvinduer.

Ansvar for skade - forsikring
I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

Kostnader - Finansiering
Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader, herunder betaling og finansiering av utbyggingsarbeidene.

Endring av felleskostnader
Andelseier er gjennom denne avtale innforstått med at eventuelle omkostninger eller økte driftsutgifter utbyggingen påfører borettslaget, vil medføre en økning av husleien. Dette gjelder i første rekke økte faste utgifter som forsikringer, kommunale avgifter og skatter samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Overlevering
Andelseier overtar arealet i den stand det befinner seg ved overtakelsestidspunktet. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader for andelseier i forbindelse med ombygging av arealet.

Andelseiers forpliktelser
Stakekummer, feieluker etc. må være tilgjengelig for de øvrige andelseiere i huset.

Andelseier overtar, innen to måneder etter kontraktsdato, ansvaret for abonnement på strøm for det gjeldende arealet. Det innebærer at elanlegget fysisk må koples av borettslagets anlegg.

Borettslagets forpliktelser
Når borettslaget har godkjent planer og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som

tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning - mislighold
Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i adkomstdokumentene tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser
I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger de opprinnelige takstpapirene, eventuelle avtaler om erverv av boder, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Styrets forslag til oppdatering av vedtekter og avtaler godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

5.8 Juridisk utredning for avvik fra vedtekter og avtaler

Forslagstiller: Styret

Per i dag har Stig Brl flere tilfeller med større avvik fra våre vedtekter og avtaler. Det handler f.eks. om oppkjøp av loftsleiligheter som ikke ble integrert med en interntrapp. Isteden for egen-bruk leies loftsleiligheten ut og i praksis har en andelseier dermed 2 leiligheter i borettslag. Andre har kjøpt opp fellesareal i kjeller og ikke bygget det ut. I tillegg finnes det flere andre avvik av mindre omfang enn ovennevnte som påvirker fellesareal uten at det er avklart og godkjent av styret.

Noen av tilfeller er over 10 år gamle (og ikke gjort av dagens andelseier), mens andre er relativt nytt. Styret har vært i kontakt med dagens andelseiere med ulik response og stort sett med et ønske å la tingene forbli som de er eller med krav at borettslag skal ta evt kostnader. Vi har også vært i kontakt med USBL advokater (uten kostnader enn sålenge), men ser en behov for en mer grundig utredning.

Forslag til vedtak: Styret ønsker å gjennomføre en juridisk gjennomgang av de

forskjellige avvik fra vedtekter/avtaler for å ha et faglig beslutningsgrunnlag for nåværende og fremtidige tilfeller. Hvis nødvendig skal vedtekter og avtaler oppdateres for å unngår tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Det estimeres 7-12 advokatstimer som tilsvarer ca. 25.000,- 40.000,- kr.

Styrets innstilling: Styrets forslag til juridisk utredning godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

5.9 Biloppstillingsplass

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:

Leietagere av biloppstillingsplasser betaler 140,- per måned i leie og dette beløpet har vært uendret i mange år. 140,-/mnd for syv billoppstillingsplass gir en inntekt på 11760,- per år, som er en symbolsk sum å regne og dekker ingen generelle utgifter. Til sammenlikning er markedsverdien for en oppstillingsplass ute 500,- i nabolaget. Derfor er markedsverdien for biloppstillingsplassene betraktelig høyere enn 140,-. I 2010 var leie av biloppstillingsplassene egentlig satt til 238,-/mnd. som tilsvarer 350,- i 2025-kroner. For at leie av biloppstillingsplasser skal være en betydningsfull inntekt som skal kunne dekke de mange utgiftene har foreslås det å øke månedlig leie til 350,- per måned, som vil gi en inntekt på 29 400,- per år, som fortsatt er under markedsverdi. Styret ønsker derfor å spesifisere leiebeløpet i vedtektene.

Forslag til vedtak: Dagens tekst:

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil.

Foreslått tekst:

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil. **Leie av biloppstillingsplass fra og med august 2025 vil være på 350,- per måned og vil følge indeksregulering, så lenge biloppstillingsplassene følger dagens bruk som parkeringsplass.**

Styrets innstilling: Styrets innstilling: Styrets forslag til oppdatering av vedtekter godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Heiko Nuschen
Styremedlem, Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem, Jørgen Jacobsen
Styremedlem, Peder Alexander Wiik Wessel
Styremedlem, Eirik Jahr
Varamedlem, Cristina Salguero Montilla

Sittende valgkomité består av:
Gunhild Brevik & Ann-Sofie Aaserud

Sittende garasjekomité består av:
Ingen

6.1 Valg av leder

Heiko Nüschens periode er utløpt. Han ønsker å stille til gjenvalg.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Periodene til styremedlemmene Peder Wessel og Jørgen Jakobsen er utløpt.

Peder ønsker å stille til gjenvalg.
Jørgen takker for seg og ønsker å gi stafettpinnen videre.

6.3 Valg av 1 varamedlemm til styret

1 varamedlem må velges for en 1 års periode. Et varamedlem kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter. I den kommende periode er det sannsynlig at vi kommer å ha behov for det og vi ønsker derfor et varamedlem som er innstilt å bidra aktivt både på møter og med konkrete oppgaver utenfor møte.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

Valgkommittee består i dag av Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud.

6.6 Valg av garasjekomite

I Stig Brl vedtekter om Garasje og biloppstillingsplasser §13-1 (3) stå følgende: « Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet.»

Per i dag finnes ingen garasjekomité men styret ser behov for å re-etablere komitéen med 2 medlemmer. Behovet kan være feks. avklaringer i sammenheng med regnskap, ladeanlegg, nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Forslag til vedtak: Valgt ble:

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**339 508**	**1 525 035**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-252 465	-831 232
Tilbakeføring av avskrivning	8 806	8 806
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-344 473	-363 101
B. Årets endring disponible midler	**-588 132**	**-1 185 527**
C. Disponible midler	**-248 624**	**339 508**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	108 845	506 286
Kortsiktig gjeld	-357 469	-166 778
C. Disponible midler	**-248 624**	**339 508**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Borettslaget har fått innvilget en kortsiktig kassekreditt. Videre ble felleskostnadene økt med 34% fra 01.02.25 for å styrke borettslagets likviditet og oppsparing til fremtidig vedlikehold.

Resultatregnskap 2024 Stig Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	3 048 375	2 980 584	3 088 649	3 756 527
Leie forretningslokaler	3	64 800	32 400	0	64 800
Sum leieinntekt		**3 113 175**	**3 012 984**	**3 088 649**	**3 821 327**
Annen inntekt					
Tilskudd		0	85 087	0	0
Diverse inntekt	4	12 081	4 575	5 000	5 000
Sum annen inntekt		**12 081**	**89 662**	**5 000**	**5 000**
Sum inntekt		**3 125 256**	**3 102 645**	**3 093 649**	**3 826 327**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	5	21 150	21 150	21 150	21 200
Styrehonorar	5	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	6	8 806	8 806	0	0
Driftskostnad					
Energikostnad		54 720	57 033	64 000	54 000
Kostnad eiendom/lokale	7	378 361	398 624	238 000	350 000
Kommunale avgifter/renovasjon		641 540	543 051	800 000	735 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	8	21 567	14 550	15 350	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	9	6 665	19 210	10 500	20 000
Reparasjon og vedlikehold	10	176 048	1 604 011	516 800	720 000
Revisjonshonorar		6 769	6 465	9 000	9 500
Forretningsførerhonorar		162 627	154 295	163 000	169 574
Andre honorar	11	675 492	46 622	420 000	100 000
Kontorkostnad		3 735	9 004	5 000	5 000
TV/bredbånd		138 765	133 265	140 000	150 000
Kontingent og gaver		18 400	15 900	18 000	18 000
Forsikring		416 139	337 526	364 000	453 000
Andre kostnader	12	9 440	14 816	12 000	10 000
Sum kostnad		**2 890 223**	**3 534 326**	**2 946 800**	**2 985 274**
Driftsresultat		**235 033**	**-431 680**	**146 849**	**841 053**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		11 626	38 359	0	0
Rentekostnad		499 124	437 910	467 950	470 018
Netto finansposter		**487 497**	**399 551**	**467 950**	**470 018**
Årsresultat		**-252 465**	**-831 232**	**-321 101**	**371 035**
Overført til/fra annen egenkapital		-252 465	-831 232	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-252 465**	**-831 232**	**0**	**0**

Balanse 2024 Stig Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	6	2 465 911	2 465 911
Andre fellesanlegg	6	66 777	75 583
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	13	1 650	1 650
Sum anleggsmidler		**2 534 338**	**2 543 143**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		5 196	0
Andre kortsiktige fordringer		2 890	67 206
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		100 759	439 080
Sum omløpsmidler		**108 845**	**506 286**
SUM EIENDELER		**2 643 183**	**3 049 429**

Balanse 2024 Stig Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		**5 500**	**5 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 621 887	-5 369 423
Sum opptjent egenkapital		**-5 621 887**	**-5 369 423**
Sum egenkapital	**14**	**-5 616 387**	**-5 363 923**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	15	7 717 301	8 061 774
Borettsinnskudd		184 800	184 800
Sum langsiktig gjeld		**7 902 101**	**8 246 574**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	10 880
Leverandørgjeld		346 201	127 686
Påløpne renter		2 615	2 716
Annen kortsiktig gjeld		8 653	25 496
Sum kortsiktig gjeld		**357 469**	**166 778**
Sum gjeld		**8 259 570**	**8 413 352**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**2 643 183**	**3 049 429**
Pantstillelser	16	7 902 101	8 246 574

Sted:_____ Dato:_____

Heiko Nuschen
Styreleder

Eirik Jahr
Styremedlem

Peder Alexander Wiik W essel
Styremedlem

Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem

Jørgen Jacobsen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader, mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene pr 09.05.2017 på avdeling 00-drift og 21- Garasje.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	2 890 488	2 828 146	2 770 499	3 596 527
Leie forretningslokaler	64 800	32 400	0	64 800
Sum leieinntekt	**2 955 288**	**2 860 546**	**2 770 499**	**3 661 327**
Annen inntekt				
Tilskudd	0	85 087	0	0
Diverse inntekt	12 081	4 575	5 000	5 000
Sum annen inntekt	**12 081**	**89 662**	**5 000**	**5 000**
Sum inntekt	**2 967 369**	**2 950 208**	**2 775 499**	**3 666 327**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	21 150	21 150	21 150	21 200
Styrehonorar	150 000	150 000	150 000	150 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	8 806	8 806	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	51 499	54 206	60 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	330 685	392 624	232 000	345 000
Kommunale avgifter/renovasjon	641 540	543 051	800 000	735 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	21 567	14 550	15 350	20 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6 466	19 210	10 500	20 000
Reparasjon og vedlikehold	165 548	1 604 011	476 800	670 000
Revisjonshonorar	6 769	6 465	9 000	9 500
Forretningsførerhonorar	162 627	154 295	163 000	169 574
Andre honorar	666 934	46 622	14 000	15 000
Kontorkostnad	3 735	9 004	0	0
TV/bredbånd	138 765	133 265	140 000	150 000
Kontingent og gaver	18 400	15 900	18 000	18 000
Forsikring	396 249	329 286	355 000	453 000
Andre kostnader	9 440	14 816	11 000	9 000
Sum kostnad	**2 800 180**	**3 517 259**	**2 475 800**	**2 835 274**
Driftsresultat	**167 189**	**-567 051**	**299 699**	**831 053**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	11 626	38 359	0	0
Rentekostnad	417 160	364 566	391 300	394 831
Netto finansposter	**405 534**	**326 207**	**391 300**	**394 831**
Årsresultat	**-238 345**	**-893 259**	**-91 601**	**436 222**
Overført til/fra annen egenkapital	-238 345	-893 259	0	0

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
SUM OVERFØRINGER	-238 345	-893 259	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	157 887	152 438	318 150	160 000
Sum leieinntekt	**157 887**	**152 438**	**318 150**	**160 000**
Annen inntekt				
Sum inntekt	**157 887**	**152 438**	**318 150**	**160 000**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	3 220	2 827	4 000	4 000
Kostnad eiendom/lokale	47 676	6 000	6 000	5 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	199	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	10 500	0	10 000	0
Andre honorar	8 558	0	0	0
Kontorkostnad	0	0	5 000	5 000
Forsikring	19 890	8 240	9 000	0
Sum kostnad	**90 043**	**17 067**	**34 000**	**14 000**
Driftsresultat	**67 844**	**135 371**	**284 150**	**146 000**
FINANSPOSTER				
Rentekostnad	81 963	73 344	76 650	75 187
Netto finansposter	**81 963**	**73 344**	**76 650**	**75 187**
Årsresultat	**-14 119**	**62 027**	**207 500**	**70 813**
Overført til/fra annen egenkapital	-14 119	62 027	0	0
SUM OVERFØRINGER	**-14 119**	**62 027**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 998 240	1 998 270
3607 Leie tomt garasje	71 250	72 000
3609 Leie parkering	57 360	57 560
3618 Leietillegg strøm	34 317	34 358
3619 Dugnadstillegg	34 800	27 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	2 688	2 688
3625 Leietillegg utbygd kjeller	5 436	6 541
3650 Innkrevde felleskostn. renter	497 713	418 859
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	346 571	363 308
3605 Trappevask	64 800	32 400
Sum	**3 113 175**	**3 012 984**

Konto 3618 gjelder inntekter for el-billading.

Note 4 - Andre driftsinntekter

	2024	2023
3955 Fellesvaskeri	3 524	4 575
3986 annen honorarinntekt-andel avdeling	8 558	0
Sum	**12 081**	**4 575**

Konto 3955 gjelder betaling fra fellesvaskeri.
Konto 3986 gjelder andel styrehonorar belastet avd garasje.

Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	21 150	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	150 000	150 000
Sum	**171 150**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0
Styrehonorar er utbetalt i samsvar med vedtaket fra generalforsamling.

Note 6 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Nye lekeaparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 465 911	88 058
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 465 911	88 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	21 280
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 465 911	66 777
Årets avskrivninger :	0	8 806
Anskaffelsesår :	1954	2022
Antatt levetid i år :		10

Boligeiendommer viser til opprinnelig kostpris for boligbygg fra 1951 og nedlagt i utbedringsarbeider fra 1984.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Eika Forsikring AS- Hovedpolise:1008978

Borettslaget består av 53 andeler og 2 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 86 , b.nr 625 i Oslo kommune. Eiertomt på 17995 m2.

Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6361 Fast renhold	64 080	59 700
6391 Snømåking/strøing/feiing	128 855	126 110
6392 Containerleie/tømming	29 312	37 098
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	156 114	175 717
Sum	**378 361**	**398 624**

Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Bevar Vedlikehold	21 567	14 550
Sum	**21 567**	**14 550**

Note 9 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6540 Inventar	2 249	4 539
6543 Vaskerianlegg	0	9 015
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	199	1 631
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	0	2 652
6552 Driftsmateriell	4 217	1 373
Sum	**6 665**	**19 210**

Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6601 Vedlikehold bygg	0	9 250
6602 Vedlikehold VVS	32 155	0
6603 Vedlikehold elektro	35 241	1 689
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	45 761	31 425
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	30 888	229 689
6630 Egenandel forsikring	17 872	0
6641 Malerarbeider	2 256	5 137
6644 Fasade/balkonger	0	1 308 822
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	11 875	17 780
6648 Vedlikehold dører og porter	0	219
Sum	**176 048**	**1 604 011**

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

Note 11 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	23 826	19 254
6720 Juridisk honorar	15 625	0
6730 Teknisk honorar	627 483	27 368
6790 Andel styrehonorar	8 558	0
Sum	**675 492**	**46 622**

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, adm. avdelingsregnskap og diverse vid.fakturering.
Konto 6720 gjelder bistand vedr. styresaker
Konto 6730 gjelder energikartlegging, samt vurdering av rehabilteringsplaner.

Note 12 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	4 409	9 087
7719 Møter, div. styret	0	835
7720 Generalforsamling/Årsmøte	883	2 200
7740 Kurs for tillitsvalgte	0	708
7770 Betalingskostnader	1 264	1 221
7773 Omkostninger innkreving	2 884	734
7792 Øredifferanse	0	32
Sum	**9 440**	**14 816**

Note 13 - Aksjer og andeler

Årvoll Kabelnett AS. Antall aksjer 66, pålydende 25 til en bokført verdi kr 1650. Totalt antall aksjer i Årvoll Kabelnett AS er 2 286.

Note 14 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	0	100	100
Andelskapital	5 500	-100	5 400
Sum innskutt egenkapital	**5 500**	**0**	**5 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 369 423	-252 464	-5 621 887
Sum opptjent egenkapital	**-5 369 423**	**-252 464**	**-5 621 887**
Sum egenkapital	**-5 363 923**	**-252 464**	**-5 616 387**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 15 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Innfrielse av kassakreditt	Garasjeannlegg
Lånenummer:	**93727003531**	**93727000982**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2018	2015
Rentesats:	6.20 %	6.20 %
Beregnet innfridd:	30.09.2039	30.03.2035
Opprinnelig lånebeløp:	8 400 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	6 731 419	1 330 355
Avdrag i perioden:	260 142	84 331
Lånesaldo 31.12:	**6 471 277**	**1 246 024**
Saldo 5 år frem i tid:	4 894 323	735 317

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000982	1	120 574	120 574
	9	118 468	1 066 212
	1	59 234	59 234
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003531	1	162 118	162 118
	1	161 634	161 634
	1	158 729	158 729
	1	158 556	158 556
	1	157 796	157 796
	1	157 311	157 311
	1	157 277	157 277
	1	156 654	156 654
	1	156 481	156 481
	1	156 343	156 343
	1	156 239	156 239
	1	155 133	155 133
	1	154 234	154 234
	1	154 095	154 095
	1	154 026	154 026
	1	152 020	152 020
	1	151 917	151 917
	1	150 084	150 084
	1	148 701	148 701
	1	148 666	148 666
	1	148 631	148 631
	1	145 727	145 727
	1	145 450	145 450
	1	144 378	144 378
	1	142 338	142 338
	1	141 404	141 404

Langsiktig gjeld

2	140 055	280 110
2	138 983	277 966
1	135 975	135 975
1	127 122	127 122
12	101 255	1 215 060
1	64 564	64 564
1	53 117	53 117
1	52 633	52 633
1	51 734	51 734
5	47 411	237 055

Note 16 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	7 717 301
Innskuddskapital	184 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**7 902 101**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 532 688**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 184 800,-..Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Stig Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stig Borettslag

Styreleder	Heiko Nuschen (sign.)	08.05.2025
Styremedlem	Jørgen Jacobsen (sign.)	29.04.2025
Styremedlem	Peder Alexander Wiik Wessel (sign.)	04.05.2025
Styremedlem	Ruth Elisabeth Vedvik (sign.)	26.04.2025
Styremedlem	Eirik Jahr (sign.)	28.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

Telephone +47 45 40 40 63
Internet www.kpmg.no
Enterprise 935 174 627 MVA

Til generalforsamlingen i Stig Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: YBJIQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6

© KPMG AS, a Norwegian limited liability company and a member firm of the KPMG global organization of independent member firms affiliated with KPMG International Limited, a private English company limited by guarantee. All rights reserved.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

Offices in:
Oslo, Alta, Arendal, Bergen, Bodø, Drammen, Elverum, Finnsnes, Hamar, Haugesund, Knarvik, Kristiansand, Mo i Rana, Molde, Sandefjord, Stavanger, Stord, Straume, Tromsø, Trondheim, Tynset, Ulsteinvik, Ålesund

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.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.

- opparbeider vi oss en forståelse av intern kontroll som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av borettslagets interne kontroll.

- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimatene og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.

- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape tvil av betydning om borettslagets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at borettslaget ikke kan fortsette driften.

- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettvisende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunkt for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: YBJIQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 77.16.xxx.xxx
2025-05-09 12:18:38 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: YBJIQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6

Dette dokumentet er signert digitalt via **Penneo.com**. De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt
Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S.** Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørenes digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Årsmelding 2024 - Stig Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heiko Nuschen
Styremedlem, Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem, Jørgen Jacobsen
Styremedlem, Peder Alexander Wiik Wessel
Styremedlem, Eirik Jahr
Varamedlem, Cristina Salguero Montilla

Styret i Stig Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Stig Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Stig Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 848531952

Stig Borettslag består av 53 boliger og 2 næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Stig Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 5396387. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en leilighet blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Stig Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Styret har jobbet mye med energikartlegging og vedlikeholdsplan/forprosjekt rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger. Dette ble redegjort for på beboermøtet på Årvoll gård. Styret har avholdt 18 styremøter i perioden, dette gjenspeiler i stor grad hvor mye arbeid styret har lagt ned.

Styret har jobbet mye med energikartlegging og vedlikeholdsplan/forprosjekt rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger. Dette ble redegjort for på beboermøtet på Årvoll gård. Styret har avholdt 18 styremøter i perioden, dette gjenspeiler i stor grad hvor mye arbeid styret har lagt ned.

Brannvarslingsanlegget ble kontrollert i nov. 2024, samtidig med El-kontroll for garasjene og fellesanlegg. Retting etter el-kontroll funn er planlagt før sommerferien.

HMS- rutiner er nå iverksatt og dokumentert i USBLs BevarHMS-systemt
(styredokumenter).

Det ble søkt og innvilget støtte for energikartleggingen, fra klimaetaten og Enova på 330.000,- kr

Dugnader

Det har blitt arrangert og avholdt to dugnader i styreperioden. På vårdugnaden er det ett større søkelys på at HMS-tiltak blir gjennomført: se til brannslokningsapparater, tømme feieluker og fylle på fallsand på lekeplass. Det ble i forbindelse med vårdugnaden besluttet og ikke bestille kontainer for blandet avfall. Dette fordi styret ønsker ikke at det lagres avfall i fellesarealer i påvente av kontainere, samt att dette kan beboerne lett kvitte seg med selv siden vi bor så nært Haraldrud, og dermed spare borettslaget for denne utgiften.

Klima og miljø

Styret vil fortsatt fremme tiltak for ett mer klima- og miljøvennlig borettslag. Vi viderefører fjorårets forsøk med tilpasset gressklipping, og unngår klipping av gresset tidlig i sesongen.

https://www.aftenposten.no/meninger/leder/i/JbAaqX/la-humla-suse-ikke-klipp

Humleprosjektet: Borettslaget mottok via USBLS miljøfond støtte til dette: Humlekasser ble satt ut, samt at det ble plantet blomsterløk og polinatorvennlige planter i hele borettslaget.

Dette videreføres i 2025, med blant annet tildeling av staudeplanter på vårdugnaden.

Sosialt

Julegrantenning: Siden juletrelysene i grana har tatt kvelden, ble det alternativ julegrantenning med lys i flaggstanga. Gløgg, pepperkaker og gang rundt «juletreet» i tradisjonen tro.

Grøntgruppa har også etablert en årlig tradisjon med høstfest, og i år igjen var dette en suksess, med stort frammøte fra store og små, som fikk servert suppe og brød, kaffe og kaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Vedlegg til sak 5.1 Økning av månedlige felleskostnad og fellesgjeld

	Lån	6 100 000 kr		
	25 år	5,6% Rente		
Areal m^2	Rente kr	Avdrag kr	Økning felleskostnad per mnd i kr	Økning fellesgjeld i kr
103	688	232	920	147 504
70	445	150	595	95 445
32	234	79	312	50 070

Tabellen er en beregning fra USBL eksemplarisch for 3 forskjellige andeler med størrelse 103, 70 og 32 m^2 og viser følgende ved et lånopptak over 6,1 Mio kr:

- For en 103 m^2 stor leilighet økes den månedlige felleskostnad med 920,- kr (= 688,- rente + 232,- avdrag lån)
- For en 103 m^2 stor leilighet øker andel fellesgjeld med 147 504,- kr
- Tilsvarende leses tabellen for 70 og 32 m^2

Vedlegg til sak 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

Mulige nye lokasjoner ved garasjeanleggene • A = brukes i dag for deponering av snø	

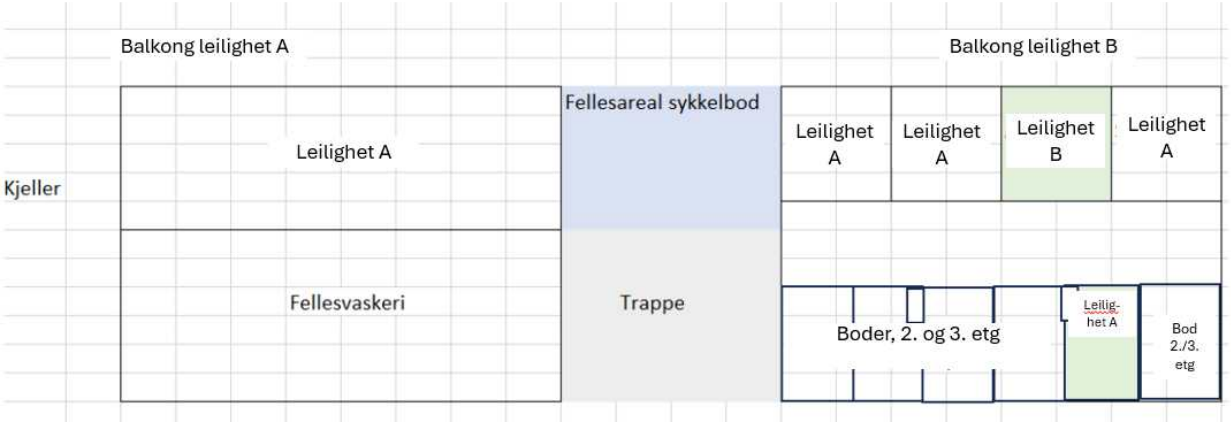
Vedlegg til sak 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

Mulige lokasjoner ved å bruke eksisterende oppstillingsplasser

- SV 10: 2 plasser
- SV 12: 2 plasser
- SV18: 1 plass
- ÅV 55: 2 plasser



Vedlegg til sak 5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22



REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Onsdag 04.06.2025.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen høringsperioden starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette Min Side-bruker via Usbl.no.

NB: Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stig Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Årvoll Gård Kulturloftet.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Kvarstein Haus

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 30

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 37

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2024 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2024 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

160.000,- kr

I tillegg foreslås det en ekstraordinær betaling som bør går til styreleder 25.000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 185.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Forslag til vedlikehold

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret og USBL en oversikt av

- USBLs *Energikartlegging*
- USBLs *Forprosjekt Rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger*

Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. I etterkant av beboermøte har styret gjennomført a) en forkontroll av bunnledninger med et ekstern firma for å få en mer detaljert oversikt av kostnader og b) en befaring med et ekstern konsulentfirma for å diskutere de planlagte tiltak. I tillegg har styret undersøkt muligheter for kostnadsbesparelse for vann. Basert på ovennevnte foreslå styret at flere vedlikeholdstiltak gjennomføres.

A. Strømpe-trekking av bunnledninger til ca. 1,2 Mio NOK i 2025

- Bakgrunn: Rørenes forventede levetid er utløpt og i tillegg er innsiden av støpejernrørene preget av slitasje og elde.
- Omfang: Strømpe-trekking for avløpsvann fra kjeller til kommunal tilkobling
- Tid og påvirkning til beboere: ca. 1 dag per hus; i dette tidsrommet kan beboere ikke bruke vann (f.eks. kjøkken, toalett og dusj)
- Gjennomføringstidspunkt: 2025
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

B. Tiltak til forbedring til av ventilasjon til ca. 1,1 Mio NOK i 2025

- Bakgrunn: Ventilasjonssystemet i borettslaget er mangelfullt i forhold til byggets

originale løsning med naturlig ventilasjon i form av avtrekk fra bad og kjøkken som føres i felles avtrekkskanaler over tak. Det er spalteventil i vinduskarmene og inntakventiler i ytterveggene i hvert oppholdsrom. Men pga ombygninger og konstruksjons endringer funger dette ikke lenger i de fleste tilfeller. Enter gjennomføring av tiltak, må vedtekter oppdateres. USBL anbefalte denne løsningen, men ser også en risiko at tilbakeføringen er evt ikke gjennomførbart i alle hus og en sentral ventilasjon monteres. Derfor er det viktig at vi kartlegger gjennomførbarhet for alle hus før noen arbeider begynner.

- Omfang: Styret ønsker å ta kontakt med forskjellige VVS entreprenører (evt via et konsulentfirma) for en befaring, vurdering av gjennomførbarhet for tilbakeføring og forslag til alternativer og detaljerte tilbud.
- Tid og påvirkning til beboere: Tilgjengelighet av leilighet for en ny befaring. For utførelsen detaljeres påvirkning i sammenarbeid med utførende entreprenør.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

C. Rehabilitering av utestående balkonger til ca. 3,0 Mio NOK i 2026/2027 /2028

- Bakgrunn: Borettslagets eldre balkonger er i varierende tilstand. 14 balkonger er allerede rehabilitert og de utestående har en forventet levetid mellom 5 og maks. 10 år. Flere balkonger med lengre levetid krever allerede enkelte mindre tiltak snart for å opprettholde den antatte levetiden og USBL anbefaler en ny kontroll av disse om 5 år. Styret anbefaler å gjennomføre rehabilitering for alle balkonger i løpe av de neste årene, men vurderer å utsette det hvis andre tiltak koster mer enn forventet.
- Omfang: 30 balkonger
- Tid og påvirkning til beboere: Beboer må rydde balkonger.
- Gjennomføringstidspunkt: 2026/2027/2028
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

D. Andre tiltak til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn: SV4 og SV14 mangler brann tetting i etasjeskillet mot boenhetene. I SV4 mangler hele himlingen brann tetting.
- Omfang: Branntette etasjeskillet i kjeller mot enhet i første etasje (SV4 og SV14).
- Tid og påvirkning til beboere: Fellesareal/boder må ryddes.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

E. Installasjon av vannmåler og stoppekraner ca. 0.6 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn og omfang vannmåler:
  I 2025 er regningen for vann-og avløp for borettslaget 551949,76,- basert på estimert forbruk. Fra 2024 har VA-gebyret økt 16 % og ventes å øke ytterligere de neste årene.

  I en spørreundersøkelse (på FB-siden Nabolagsforeningen på Årvoll) opplyste en styreleder i et sameie på Hasle at de fikk halvert sitt VA-gebyr ved å installere vannmåler. Det er stor usikkerhet hvilken grad besparingen ved installasjon vil være, men de fleste som svarte var utvilsomt positive til at målt forbruk vil være mindre enn estimert forbruk. I det positive tilfellet med 50 % besparing vil Stig borettslag spare 276000,- i all fremtid, som er en betydelig sum.

  Ved en installasjonskostnad på ca. 10 000,- per måler og en antatt besparelse på 50%, er kostnaden altså betalt ned på ca. et halvt år.

- Bakgrunn og omfang stoppekraner:
  Vi ønsker å unngå lekkasjer fra friskvannsrør og da vi sikre at beboere har umiddelbar tilgang til hovedstoppekraner. Mange av hovedstoppekraner rundt om i borettslaget befinner seg bak vegger og i boder og er generelt ikke lett tilgjengelig for andre beboere i huset. Det har vært et tilfelle av vannlekkasje i en bod som medførte store kostnader for borettslaget, etter sigende over 400 000,- fordi det innebar graving. Dette vil vi at ikke skal gjenta seg. I rapporten for forprosjekt for

vedlikehold anbefaler USBL at stoppekraner som befinner seg i utbygde boenheter må flyttes til fellesarealet for fri tilgang, og gamle stoppekraner må byttes ut. Reduksjonsventiler, oppleggskraner og manometre bør monteres der de mangler. Reduksjonventil er nødvendig for å skape et jevnt vanntrykk som vil forlenge levetiden på friskvannsrørene.

- Omfang og kostnader:
  I det første samlede tilbudet er pålydende totalt 539 962,5 NOK ink. mva. totalt for alle 11 hus. Men vi ønsker å skaffe flere tilbud for å ha bedre oversikt over dette markedet.
  - Apator Vannmåler
  - Vannmåler konsoll
  - Hovedinnleggskran med sil og tilbakeslagsventil
  - Reduksjonsventil
  - Ballstar kuleventil med gir
  - Unifix kobling
- Tid og påvirkning til beboer: Estimert 2 ukers arbeid. Vanntilførsel vil være utilgjengelig under arbeidet med ventiler og vannmåler, siden vanninntaket vil bli fryst
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

F. Videre utredning Luft/luft-varmepumpe til ca. 0,1 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn: En installering av en luft/luft-varmepumpe i alle leiligheter vil redusere borettslagets sammelte strømforbruk med ca. 48%. Samtidig avgir varmepumpens inne- og utedeler lyd (og utedelen vann) og det er derfor viktig å planlegge lokalisering og kvaliteten (feks. lydnivå) av disse nøye.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av en arbeidsgruppe med interesserte og evt fagkyndige beboere og deltakelse av styret. Hvis det viser seg som nødvendig å involvere ekstern rådgivning estimerer vi kostnader på ca 100.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, eventuelle kostnader dekkes over driftsbudsjett

G. Videre utredning «Vertikale fellesrør i husene» til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026

- Bakgrunn: En «nullstilling» av husets fellesrør vil samtidig kreve en oppussing av alle bad i alle leiligheter unntatt SV8 og kostnader er estimert med ca 28,5 Mio NOK. Styret ønsker en analyse av rørets tilstand f.eks. via stikkprøver.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av styret sammen med ekstern ekspertise (f.eks SINTEF) og estimerte kostnader mellom 100.000,- og 200.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, dekkes over driftsbudsjett

Vedtak:
Det ble foretatt votering over alle punkter til "forslag til vedlikehold".

Alle punkter med unntak av sak B) "Tiltak til forbedring av ventilasjon" ble vedtatt med et overveldende flertall.

5.2 Soilrør og baderom

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
På et tidspunkt må alle soilrør skiftes som innebærer at alle vegger i baderom må brytes opp for å skifte rør. Derfor anbefales det at baderom pusses opp samtidig. Med ca. 85 bad i borettslaget har USBL estimert en kostnad på 28 millioner kroner på å skifte soilrør og baderom.

Vedtak:

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

5.3 Finansiering av utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
Om sak 5.2 om soilrør og baderom vedtas burde Stig Borettslag starte med å planlegge finansiere dette prosjektet ved å sette av øremerkede midler. Forslaget er å sette av 5 % av årlige felleskostnader, som tilsvarer 133 881,6,- og sette dette beløpet i indeksfond.

- Innskudd 2025: 100 000,-
- Innskudd per år: 133 000,-/år (tilsvarer 5 % av felleskostnadene)
- Med en teoretisk 6 % årlig rente vil dette i 5 245 275 kr i 2045. Sluttsummen vil variere med markedet og størrelse til innskudd.

Fremtidige styrer kan fritt velge størrelse inn overskudd til dette formålet, men ikke mindre enn 5 %.

Vedtak:

Saken ikke behandlet som en konsekvens av utfall i sak 5.2.

5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av mulige ladeplasser og tilhørende kostnader. Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. For en oversikt av mulige lokasjoner se vedlegg. I etterkant av beboermøte har styret undersøkt flere muligheter og vurderer bruk av eksisterende garasjer i borettslag som en god alternative.

- Bakgrunn: Beboere i borettslag har siden 01. januar 2021 laderett. Dette er nedfelt i § 5-11 a i borettslagsloven «*Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknyting til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det*.» Istedenfor å etablere ladeplasser på alle 7 eksisterende oppstillingsplasser for eksklusiv bruk ønsker styret i Stig Brl å etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere.
- Kostnadsfordeling: I lovproposisjonen der laderetten ble vedtatt står det at *fordelinga av kostnader som kan oppstå når det skal leggjast til rette for lading, i utgangspunktet bør følgje dei alminnelege reglane i burettslagslov*. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter fordelingsnøkkelen. Kostnadskrevende tiltak blir normalt finansierte gjennom ein økning i felleskostnaden. Er ladeboksen satt opp på en fellesparkering, så fordeles også den kostnaden på fellesskapet som har tilgang til å lade. Selve strømkostnaden ved lading må betales av andelseier som lader, enten den står på fellesparkering eller individuell parkeringsplass. Kostnader ved eventuelle oppgraderinger av strømnettet som følge av at det etableres lading, fordeles som andre felleskostnader i borettslaget. Dette fordi denne typen investeringer er nyttig for alle, uavhengig av om man har bil eller ikke. Mer informasjon på https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/
- Omfang: Etablere opptil 2 ladeplasser i sammenarbeid med ChargeUp. Support (som er gratis mot forpliktelse å etablere nye ladepunkter via ChargeUp) inkluderes i den eksisterende avtale med ChargeUp.
- Gjennomføringstidspunkt: Etablere 1 ladeplass i 2025/2026 + evt 1 ladeplass på et senere tidspunkt
- Påvirkning fellesgjeld: ja, finansiering via låneopptak

Styret har vurdert følgende alternativer:

Alternative 1 - Garasjeleie:

Leie 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg for å starte med et tilbud om lading for elbiler for alle beboer. Leiekontrakt skal være over lengre tid. Må det etableres et ladepunkt vil Stig Brl bekoste tiltaket. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal og starter med lave kostnader. Ulempen er at det er bare en midlertidig løsning.

Alternative 2 – Kjøp av garasje:

Kjøpe 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg. Dette krever en endrig av vedtekter §13-1 (4) med et tilførsel at Stig Brl kan eie en garasje og Stig Brl har et forkjøpsrett til oppkjøp av 1 garasje, som skal kun brukes til å etablere ladeplasser for el-biler som kan brukes av alle beboere. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal. Ulempen er at vi må betale markedspris for 1 garasje.

Alternative 3 –Etablere 2 nye ladeplasser ute
Etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere ved lokasjon Punkt B (Stor garasjeanlegg sør) til en kostnad av ca. 370.000,- En ulempe med forslaget er at lokasjonen forringer grøntareal og det må etableres nytt infrastruktur. Fordelen med lokasjon B i henholdt til andre lokasjoner er at den bruker den eksisterende ankomst fra garasjeanlegg, det er kort vei til hovedsikring i fellesvaskeri for å trekke et nytt kurs og det kan etableres 2 ladeplasser for nesten samme pris som for 1 ladeplass.

Vedtak:
Det kom inn benkeforslag om å utsette behandling av saken for ytterligere informasjon.

Benkeforslaget ble vedtatt med et overveldende flertall.

5.5 Forslag til etablering av IN-ordning for borettslagets fellesgjeld

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av denne muligheten.

- IN står for individuell nedbetaling av din andel av fellesgjeld
- Mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september
- Man må betale minst kr 100.000,- per nedbetaling, med mindre det er all restgjeld som skal nedbetales, og dette beløpet er lavere
- Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3.600,- inkl. mva.
- Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling og USBL må kontaktes senest 2 uker før
- Kostnader for borettslag: etableringsgebyr (Kr 24.100,- eks mva) og årlig administrasjonsgebyr (Kr 12.600,- eks mva)
- Til informasjon: forslaget inkluderer ikke garasjeanlegg som har en egen regnskap og dermed krever en egen avstemming.

Vedtak:
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22

Forslagstiller: Ann-Sofie Aaserud (eier av leilighet B i følgende tekst)

På generalforsamlingen 6 juni 2024 ble det vedtatt salg av deler av borettslagets fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 til andelseier Løwø/Strøm (i den videre teksten kallt B). Dette ble vedtatt utifra styrets ønske om likebehandling/rettferdighetsprinsipp da resterende hus i borettslaget har hatt mulighet til oppkjøp av fellesareal og dermed mulighet for utbygging.

Selvbyggerveien 22 skiller seg fra de andre husene i Sletta borettslag ved at halve kjelleretasjen består av vaskeri - og tidligere tørkerom/verktøyrom/styrerom.
Borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg i helhet under leilighet A.
Fordi borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg under leilighet A - er bodene til alle husets boenheter plassert under leilighet B.

Begge leiligheter er kjøpt/solgt med den forståelse at de ikke kunne bygges ut pga vaskeriet.

Leilighet A har gjennom forslag til generalforsamlingen tidligere fått kjøpe deler av fellesarealet under sin leilighet (tørkerom/verktøyrom). De har også fått tillatelse til å bygge ut arealet under veranda som kompensasjon for at det ikke har vært mulig å bygge ut fellesareal. På generalforsamlingen 2024 fikk leilighet A kjøpe ytterligere 10 m2 av dette fellesarealet (styrerommet).

Jeg har forståelse for leilighet A sitt ønske om utbygging. Jeg har også forståelse for styres ønske om likebehandling/rettferdighetsprinsipp..

Imidlertid mener jeg dette bør gjelde mulighet for utbygging for både leilighet A og leilighet B i Selvbyggerveien 22.

Dagens situasjon er slik (se vedlegg):

Vedtak:

Forslag 2 enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen vedtar en intensjonsavtale som sier at ved ytterligere salg av fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 skal leilighet B ha forkjøpsrett - med intensjon om å bytte dette arealet med leilighet A´s boder (som nå befinner seg under leilighet B) slik at leilighet B får mulighet til å kunne bygge ut sin leilighet.

5.7 Oppdatering av vedtekter vedr. erverv av areal for utbygging

Forslagstiller: Styret

Stig Brl vedtekter legger tilrette for integrering av hybler og bodareal i eksisterende boliger i 2. etasje. For 1. etasje finnes tilsvarende muligheter for integrering med kjellerareal. Formålet med denne tilretteleggelse har vært å gi mulighet for etablering av større leiligheter til egen bruk. Vedtekter definerer også at integreringen skal gjennomføres innen 2 år. Det sittende styret har blitt kjent med flere tilfeller hvor feks. ervervde hybelleiligheter ikke har blitt integrert og isteden blir brukt som utleieobjekt. I andre tilfeller har ervervet kjellerareal ikke blitt bygget ut opp til flere tiår.

Det sittende styret har tolket kostnader i forbindelse «§14-1 Avtale om utbygging» annerledes enn den innarbeidete praksis har vært i flere tiår. Tidligere hobbyrom (omtalt som fellesrom i vedtekter) måtte betales for, mens bodareal skal det ikke betales for.

Vedtak:

Forslag om endring av vedtekter enstemmig vedtatt.

5.8 Juridisk utredning for avvik fra vedtekter og avtaler

Forslagstiller: Styret

Per i dag har Stig Brl flere tilfeller med større avvik fra våre vedtekter og avtaler. Det handler f.eks. om oppkjøp av loftsleiligheter som ikke ble integrert med en interntrapp. Isteden for egen-bruk leies loftsleiligheten ut og i praksis har en andelseier dermed 2 leiligheter i borettslag. Andre har kjøpt opp fellesareal i kjeller og ikke bygget det ut. I tillegg finnes det flere andre avvik av mindre omfang enn ovennevnte som påvirker fellesareal uten at det er avklart og godkjent av styret.

Noen av tilfeller er over 10 år gamle (og ikke gjort av dagens andelseier), mens andre er relativt nytt. Styret har vært i kontakt med dagens andelseiere med ulik response og stort sett med et ønske å la tingene forbli som de er eller med krav at borettslag skal ta evt kostnader. Vi har også vært i kontakt med USBL advokater (uten kostnader enn sålenge), men ser en behov for en mer grundig utredning.

Vedtak:

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

5.9 Biloppstillingsplass

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:

Leietagere av biloppstillingsplasser betaler 140,- per måned i leie og dette beløpet har vært uendret i mange år. 140,-/mnd for syv billoppstillingsplass gir en inntekt på 11760,- per år, som er en symbolsk sum å regne og dekker ingen generelle utgifter. Til sammenlikning er markedsverdien for en oppstillingsplass ute 500,- i nabolaget. Derfor er markedsverdien for biloppstillingsplassene betraktelig høyere enn 140,-. I 2010 var leie av biloppstillingsplassene egentlig satt til 238,-/mnd. som tilsvarer 350,- i 2025-kroner. For at leie av biloppstillingsplasser skal være en betydningsfull inntekt som skal kunne dekke de mange utgiftene har foreslås det å øke månedlig leie til 350,- per måned, som vil gi en inntekt på 29 400,- per år, som fortsatt er under markedsverdi. Styret ønsker derfor å spesifisere leiebeløpet i vedtektene.

Vedtak:

Forslaget ble vedtatt med 27 stemmer.

6. Valg

6.1 Valg av leder

Heiko Nüschens periode er utløpt. Han ønsker å stille til gjenvalg.

Vedtak:

Valgt ble: Heiko Nüschen for 2 år.

6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Periodene til styremedlemmene Peder Wessel og Jørgen Jakobsen er utløpt.

Peder ønsker å stille til gjenvalg.
Jørgen takker for seg og ønsker å gi stafettpinnen videre.

Vedtak:

Valgt ble: Peder W. Wessel for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Sandvold for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlemm til styret

1 varamedlem må velges for en 1 års periode. Et varamedlem kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter. I den kommende periode er det sannsynlig at vi kommer å ha behov for det og vi ønsker derfor et varamedlem som er innstilt å bidra aktivt både på møter og med konkrete oppgaver utenfor møte.

Vedtak:

Valgt ble: Mari Molvik for 1 år.

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

Vedtak:

Valgt ble:Utpekes av styret

6.5 Valg av valgkomite

Valgkommittee består i dag av Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud.

Vedtak:

Valgt ble: Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud.

6.6 Valg av garasjekomite

I Stig Brl vedtekter om Garasje og biloppstillingsplasser §13-1 (3) stå følgende: « Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet.»

Per i dag finnes ingen garasjekomité men styret ser behov for å re-etablere komitéen med 2 medlemmer. Behovet kan være feks. avklaringer i sammenheng med regnskap, ladeanlegg, nødvendig ettersyn og vedlikehold.

Vedtak:

Valgt ble:Pål Ragnar Jensen og Asbjørn Kvarstein Haus.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Asbjørn Kvarstein Haus/s/

Protokollvitne

Møteleder

Protokollvitne

Vedtekter for Stig borettslag

Organisasjonsnummer 848 531 952

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.april 1954, med senere endringer og sist endret 24. juni 2024.

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser 2
2. Andeler og andelseiere 2
3. Forkjøpsrett 3
4. Borett og bruksoverlating 4
5. Vedlikehold 5
6. Pålegg om salg og fravikelse 12
7. Felleskostnader og pantesikkerhet 12
8. Styret og dets vedtak 13
9. Generalforsamlingen 14
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 15
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 16
12. Komiteer 16
13. Garasje og biloppstillingsplasser 17
14. Avtaler 18

Versjonshistorie:

- Tilført innholdsfortegnelse og sidetall
- § 4-2 Bruksoverlating: Tilført avsnitt (4) vedr. korttidsutleie
- § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Tilført avsnitt (3) vedr. lyddempende tiltak
- § 8-2 Styrets oppgaver: Tilført avsnitt (2) vedr. konstituerende styremøte og (3) vedr. dokumentasjon

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stig borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Inntil 22 andelshybler kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 2. etasje, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen og godkjent av BBL Ungdommenes Selvbyggerlag. Inntil 21 fellesrom i kjeller kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 1. etasje.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) 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 i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 32, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Andelseier har forkjøpsrett til hybel på loft beliggende rett over egen bolig, jf pkt 2-2 (3) i vedtektene. Andelseier som benytter denne forkjøpsretten må, innen tre måneder, sørge for å slå sammen andelene og dekke samtlige kostnader i forbindelse med dette. For øvrig gjelder retningslinjer fastsatt av generalforsamling, jf pkt 2-2 (3).

(5) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

- andelseier er en juridisk person.

- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Korttidsutleie i henholdt til boretslagloven § 5.4 feks.via Air BnB er mulig i intill 30 dager per år. Eieren skal informere styret i borettslag om varighet av hvert korttidsutleieforhold. I tillegg skal eieren informere leietakere om gjeldende husordensregler, kildesortering og parkeringsmuligheter.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) I sammenheng med gjennomføring av vedlikehold oppfordres andelseiere å inkludere lyddempende tiltak.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(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 sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Styret i borettslaget kan ved enkelte forsikringsskader bestemme at beboer selv må dekke egenandelen. Dette må skje etter nøye og individuell vurdering, og kun i de tilfeller der beboer har

unnlatt å foreta kontroll ihht kontrollansvaret eller det er klart at dette ansvar tilfaller beboeren. Styret må få en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos Usbl før et eventuelt vedtak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(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 utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Utbygging

Andelseier har rett til å bygge ut boligen etter visse kriterier, jf. §§ 2-1. Dette innebærer utbygging av kjeller, innsetting av takvinduer etc. Det skal søkes om tillatelse fra styret og arbeidet kan først påbegynnes etter godkjenning fra naboer og styret i borettslaget.

Rammene for utbygging reguleres av kontrakt. Denne kontrakten skal godkjennes av generalforsamling. Før byggearbeidene kan starte, må kontrakt være underskrevet og alle punktene i kontrakten være oppfylt.

5-3-1 Regulering av felleskostnadene

(1) Ved salg av andelsleilighet med ekstra utbygde arealer (kjeller, gang eller goder) overtas den ytre vedlikeholdsplikten av borettslaget. Unntatt her er vinduer (tak- eller kjellervindu) som går utover opprinnelig størrelse

(kjellervindu), eller er innsatt på steder i bygget (takvindu) hvor det ikke var vinduer ved opprinnelig byggestart i 1950. Se egen vindusavtale.

(2) Gjeldende avtale om fordelingsnøkkel f.o.m 1. januar 2012 regulerer hvordan fordelingsnøkkel for beregning av felleskostnader og fellesgjeld skal justeres som følge av utbygging. Fordelingsnøkkelen for utbygde leiligheter oppdateres av USBL om lag én gang i året. I perioden mellom utbygging og justering av fordelingsnøkkel så gis det et tillegg i husleien som per 1. januar 2019 utgjør kr 35,30 pr. m2 pr. måned. Når USBL oppdaterer fordelingsnøklene, så vil tillegget fjernes og erstattes med oppjusterte felleskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld. Tillegget pr. m2 vil kunne endres basert på utvikling i fellesgjeld, rentenivå og felleskostnader.

5-4 Levegg og terrasseplatting

5-4-1 Platting i tilknytning til eksisterende veranda:

(1) Skal i lengderetning (parallelt med husets langvegg) maksimalt gå til midt på husets langvegg.

(2) Skal i dybde (normalt på husets langvegg) maksimalt 30cm lengre ut enn eksisterende veranda.

(3) Skal i størst mulig grad være i høyde med bakken. Kun ved behov for avretting kan det avvikes fra bakkeplanet.

(4) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-2 Levegg i tilknytning til terrasseplatting:

(1) Skal kun settes opp dersom alle andelshavere i huset er enige i dette. Søknad med underskrift av alle andelshavere i huset skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes.

(2) Skal bygges i tre og kledningen skal være av samme type som benyttet på husene i borettslaget (enten stående eller liggende).

(3) Skal ha identisk farge på kledningen som fargen på husets vegger. Fargen på topplist/beslag skal være identisk med husets vindu/hjørnelister.

(4) Skal stå på midten av husets langvegg.

(5) Bredden (parallelt med husets langvegg) kan maksimalt være 8 tommer (20cm) inkludert kledning.

(6) Dybden (normalt på husets langvegg) kan maksimalt være lik eksisterende terrasseplatting.

(7) Høyde maksimalt 180cm inne ved vegg. Leveggens ytterende skal på toppen brytes med et skråskjær (rundt 45 grader) ned til 2/3 høyde.

(8) Styret kan kreve leveggen revet dersom gjeldende retningslinjer ikke følges.

(9) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-3 Utvendig installasjoner på balkonger og plattinger

Balkonger og plattinger skal kun utstyres med tradisjonelt hagemøblement. Med tradisjonelt hagemøblement menes løse bord, stoler, parasoll, putekasser, grill og blomsterkasser. Alt av øvrige tiltak og inngrep skal søkes om og godkjennes av styret. Skriftlig godkjenning fra styret skal foreligge før tiltaket/inngrepet igangsettes. Godkjenning kan bare nektes dersom saklig grunn foreligger. Som saklig grunn regnes (men ikke uttømmende) bl.a. tiltakets skadepotensial, herunder fare for skade på bygninger og personer og borettslagets ansvar i forlengelsen av dette, om tiltaket er egnet til å medføre slitasje og unødige vedlikeholdstiltak på eiendommen og om tiltaket er egnet til å være i strid med ønsket om en enhetlig og homogen fasade.

5-5 Utskifting av hovedavløp og vannrør

Vedtak 6.2 på Generalforsamlinga i 2004 har åpnet for støtte til utskifting av tilførselsrør for vann og hovedavløp, samt gulvmembran i forbindelse med rehabilitering av bad. Normalt i et borettslag

rehabiliteres badene samtidig, da dette er den mest kosteffektive løsningen. Baderommet er leilighetenes mest tekniske rom og også mest viktig med tanke på god standard for å hindre fukt og vannskader. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for tilførselen av vann og hovedavløp. Det er på bakgrunn av dette det gis støtte ved rehabilitering av bad:

Målsetning med borettslagets støtte ved rehabilitering av bad er å få skiftet ut hovedavløp, sluk, vanntilførsel og gulvmembran. Dette på en slik måte at over tid vil alle husene ha et nytt sammenhengende vann- og avløpssystem, samt baderom, som tilfredsstiller dagens byggtekniske krav.

5-5-1 Ansvar

(1) Andelshaver skal informere styret om planlagt utskifting av vann- og avløpsrør før noe arbeid påbegynnes, og senest før kontrakt(er) inngås med ansvarlig foretak.

(2) Styret skal gi andelshaver gjeldende retningslinjer for rehabilitering av bad.

(3) Andelshaver skal kun benytte godkjente foretak i alt arbeid som krever dette.

(4) Andelshaver skal levere skriftlig avsnittene 5-5-4 til 5-5-8 til utøvende foretak/håndverkere.

(5) Ved uklarheter skal andelshaver kontakte styret umiddelbart

(6) Styret skal avklare uklarheter i 5-5 uten urimelig opphold

(7) Andelshaver skal framlegge for styret tilfredsstillende dokumentasjon som beskrevet i 5-5-2 når arbeidet er ferdigstilt.

(8) Styret skal uten urimelig opphold gi skriftlig tilbakemelding til andelshaver dersom dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig for utbetaling av støttebeløp.

(9) Styret skal utbetale gjeldende støtte, spesifisert i 5-5-3, til andelshaver uten urimelig opphold når dokumentasjonen er godkjent av styret.

5-5-2 Dokumentasjon

(1) Dokumentasjonen skal være skriftlig fra godkjente foretak med firmastempel og signatur over utført arbeid.

(2) Dokumentasjonen skal være slik at det framgår hvilke av punktene under 5-5-4 til 5-5-8 som er utført og til hvilken kostnad

(3) Dokumentasjonen skal inneholde bilder med nye rør (vann og avløp) som dokumenterer endepunktene i etasjen under og i gjeldende etasje.

5-5-3 Støttebeløp

(1) Pr. 1.3.2009 utgjør grunnbeløpet kr. 22 040. Maksimalbeløpet for hver leilighetstype følger derav fordelingsnøkkelen (samme forhold som felleskostnader og andel fellesgjeld). Dette beløpet kan bare betales ut en gang pr. bad og gjelder ikke de bad som bygges i ettertid i f.eks. kjellere.

3-roms	3-roms med loft	Loftsleilighet

Fordelingsnøkkel	1,8418 %	2,7036 %	0,8618 % Maksimalbeløp
kr 22 040,-	kr 32 533,-	kr 10 313,-	

(2) Beløpene indeksreguleres med konsumprisindeksen på månedsbasis.

(3) Beløpet for 3-roms med loft gjelder kun ved utskifting av vann- og avløpsrør over begge etasjer.

(4) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

5-5-4 Krav

Følgende punkter beskriver kravlisten hvorav alle relevante krav må være godkjent for å bli berettiget støtte.

5-5-5 beskriver krav som gjelder alle leiligheter. Deretter følger 5-5-6, 5-5-7 og 5-5-8 som gir en nærmere spesifisering for startpunkt og endepunkt for vann- og avløpsrør som gjelder henholdsvis første, andre og tredje etasje. 5-5-5 Alle leiligheter

Håndverkere:

(1) Det skal benyttes et firma som står ansvarlig for alt arbeid som berører våtromsnormen (dvs alt som berører vann og avløp, samt gulvmembran. Der det skal være dusj uten kabinett gjelder dette også veggmembran.)

(2) Ansvarlig firma skal være godkjent bedrift i følge fagrådet for våtrom. BVN (byggebransjens våtromsnorm)

(3) Ved utskifting av rør gjennom gulv og tak utløser dette søknadsplikt.

(4) Det må søkes om arbeidene til plan og bygg i forkant.

(5) Ingen arbeider må påstartes før søknad er godkjent.

(6) Det anbefales å benytte firma godkjent for ansvarsrett.

Vannledninger:

(7) Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

(8) Som nye vannledninger i leiligheter benyttes godkjent rør i rør system med veggbokser og fordelerskap.

(9) Alle vannrør i leiligheten som er skjult (går igjennom vegg/himling/bjelkelag) skal byttes ut med godkjent rør i rør system.

(10) Det kan legges synlige rør på vegg. Rør i rør er å anbefale da dette er en sikrere løsning mot vannskader.

Hovedavløp:

(11) Som nye avløpsledninger skal godkjente støpejernsrør, -deler og -sluk benyttes

(12) Avløpsrør fram til toalett skal også skiftes ut i sin helhet.

(13) Sluket må ha en godkjent klemring tilpasset membranen som skal benyttes.

Gulv:

(14) Det skal benyttes godkjent sveise/banemembran med minimum 15cm oppbrett

Ventilasjon på bad:

(15) For å unngå fuktskader og muggsoppdannelse er det viktig å ha god avtrekk ut av badet.

(16) For at avtrekk skal virke må det tilføres nok luft. Det bør derfor være åpning under dør (dørkarm med flat terskel) eller rist/huller i dør.

(17) For å beregne riktig ventilasjon bør fagmann for ventilasjon kontaktes

Varmtvannsberedere:

(18) Beredere skal plasseres i rom med sluk eller sikres med Waterguard magnetventil eller tilsvarende.

Kjøkken:

(19) Tilførsel av vann skal skiftes ut med rør i rør system fra fordelerskap.

(20) Avløpsrør skal skiftes ut med ny tilslutning til nytt hovedavløpsrør.

(21) Kjøleskap/oppvaskmaskin/vaskemaskiner skal sikres med magnetventil

(22) Belegg eller vannsikker plate legges under maskiner for lett å oppdage lekkasjer.

5-5-6 Første etasje Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra kjeller og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

Hovedavløp:

(2) Ny støpejerns avløpsledning skal minimum starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i kjeller og avsluttes til nytt rør fra etasjen over.

(3) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra andre etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under forgreining til sluket for andre etasje.

Ventilasjon på bad:

(4) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-7 Andre etasje

Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i første etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

(2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i første etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i første etasje som avløpsrør.

(3) Tilførselsrør til tredje etasje skal tilsluttes fordelerskap

Hovedavløp:

(4) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i første etasje.

(5) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i første etasje.

(6) Ny avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør fra tredje etasje.

(7) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra tredje etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under bjelkelag for tredje etasje.

Ventilasjon på bad:

(8) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-8 Tredje etasje (loft)

Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i andre etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes med stoppekran.

(2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i andre etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i andre etasje som avløpsrør.

Hovedavløp:

(3) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i andre etasje.

(4) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i andre etasje skal nytt avløpsrør starte under bjelkelag for tredje etasje.

(5) Ny avløpsledning skal ende i luftehatt over tak.

Ventilasjon på bad:

(6) Det skal minimum være naturlig avtrekk over tak.

5-6 Trapperom

(1) Ved oppussing av trapperom støttes arbeid for legging av belegg og materialkostnader for trapp/gulv med inntil kr. 35 000 for hele trapperommet. Arbeidet må utføres av godkjente fagfolk som styret kontakter.

(2) Skal en mindre del av trappen ha belegg reduseres beløpet tilsvarende i størrelse.

(3) Støttebeløpet forutsetter at beboere fjerner belegget på egenhånd. Kontakt styret for tips.

(4) Belegget skal være av en type som tåler stor slitasje og mye fukt. Belegget skal også legges i opptrinn.

(5) Materialkostnader for maling og dørklinker dekkes inntil kr. 8000.

(6) Det anbefales maling med god vaskbarhet, tilsvarende glans 40

(7) Ved eventuell innsparing kan restbeløp på maksimalt kr. 1000 benyttes til forskjønnelse av trapperommet (bilder etc)

(8) Beløpene justeres med konsumprisindeksen.

(9) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 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.

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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) Det nye styret skal etter generalforsamling holde et konstituerende styremøte i henholdt til USBLs gjeldende mal og signerer den. Avvik fra malen skal begrunnes og dokumenteres i samme protokoll og beboerne skal informeres.

(3) Styret skal sørge for dokumentasjon av korrespondanse, kontrakter, HMS-aktiviteter og annen styrearbeid i de gjeldende systemer for Stig Borettslag (for eksempel USBL-portal, HMS-Bevar) og skal oppbevares på en sikker måte. Dokumentasjon skal lagres som minimum så lenge loven krever det og ikke slettes ved styreskifte.

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

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

(6) Styret bør avholde et møte for alle andelseiere hvert halvår hvor det er åpent for alle typer spørsmål.

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 laget 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,

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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 **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.

9-6 **Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

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 boligbyggelaget, 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 6.6.2003 nr 39k, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Komiteer

12-1 Valgkomité

(1) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.

(2) Valgkomiteen skal aktivt verve kandidater.

(3) Valgkomiteen skal framlegge en liste med kandidater på valg til de aktuelle verv for generalforsamlin gen. Det må minimum være en kandidat for hvert verv. Listen skal ikke ha noen form for prioritering.

(4) Valgkomiteen skal ikke komme med en innstilling (anbefaling) for hvem generalforsamlingen skal velge.

(5) Alle kandidater som blir foreslått for valgkomiteen skal kontaktes direkte for å få bekreftet at de ønsker å stille til valg.

(6) Alle kandidater som henvender seg direkte til valgkomiteen skal oppføres på de verv som kandidaten ønsker.

(7) Valgkomiteen har ikke anledning til å utelate noen kandidater.

13. Garasje og biloppstillingsplasser

13-1 Garasjer

(1) Nye garasjer ble bygget og ferdigstilt i november 2015 og ble i sin helhet finansiert av garasjeeierne. Brukerne eier hver sin garasje og betaler tomteleie til borettslaget. Tomteleie er pr. november 2015 kr 250 pr. garasje pr. måned. Alle drifts- og vedlikeholdsutgifter blir også betalt av garasjeeierne. Se eget garasjeregnskap, som kan fås ved henvendelse til styret. Liste hvilken garasje den enkelte eier, kan også fås ved henvendelse til styret.

(2) Borettslagets styre skal etter behov justere leie og utgifter til drift. Månedlig garasjeleie er pr. november kr 400. Dette innkreves sammen med andre månedlige fellesutgifter.

Eventuelt overskudd på garasjeanlegget går til framtidig vedlikehold på garasjene. Det er derfor viktig at et separat garasjeregnskap føres, slik at man til enhver tid kan se hva garasjene har til rådighet. Dette regnskapet skal alltid stå i innkalling til generalforsamling. Alle utgifter i forbindelse med garasjene skal i sin helhet betales av garasjeeierne.

(3) Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet. Bruk av garasjene og reglene rundt dette er regulert i avtale om garasjer.

(4) En eier av garasje kan selge denne separat eller sammen med leilighet eter eget ønske. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie garasje. Ved salg av garasje til enn annen andelseier står garasjeeier fritt ved valg av kjøper og salgssum. En andelseier kan kun eie én garasje.

Får ikke andelseier solgt garasjen sin ved flytting ut av borettslaget gjelder følgende:

• Garasjen skal selges dersom man mottar bud tilsvarende siste forelagte takst (250 000 i 2016).

• Salgsprosessen etter man har flyttet skal skje i samarbeid med styret.

(5) Skal garasjen leies ut for en periode skal andelseiere i borettslaget først få muligheten før man kan gå utenfor borettslaget for utleie. Utleie av garasje er regulert med egen avtale og skal godkjennes av styret.

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil.

14. Avtaler

14-1 Avtale om tak- og kjellervindu som ikke er opprinnelig fra byggeår 1950 – 51

Opplysninger om andelseier:

Andelseier: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Telefonnummer: _____ E-post:

_____

Bakgrunn for avtalen:

Denne avtalen skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil sette inn takvindu eller større kjellervindu i egen andelsleilighet. Avtalen regulerer forhold knyttet til utbygging og senere drift og vedlikehold, samt eventuell utskifting av disse vinduene.

Forutsetninger:

Avtalen baseres på praksis i borettslaget om utbygging av takvindu eller større kjellervindu, og er forøvrig nedfelt i vedtektenes 5-3-1.

Avtalen forutsetter videre at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret, og som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat. Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til beskrivelse og utbyggingsplan. Det er også andelseier som står for framtidig innvendig og utvendig vedlikehold, samt eventuelle utskiftinger av disse vinduene.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Lov om håndverkertjenester, og alle arbeider knytte til el-anlegg og bygningsmessige konstruksjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtalen. Planen skal inneholde tegninger som viser fasadeendringer og inngrep i bygningens konstruksjoner.

Avtalens omfang og begrensninger:

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv rett til å bygge ut tak- og/eller kjellervinduer som beskrevet over.

Ansvar for skade – forsikring:

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader i forbindelse med utbyggingen.

Andelseiers forpliktelser:

Andelseier er ansvarlig for framtidig vedlikehold, utvendig og innvendig. De er også ansvarlig, praktisk og økonomisk for utskifting av disse tak- og kjellervinduer. Skader som oppstår skal likevel meldes uten opphold til styret

Utbyggingen skal i sin helhet være gjennomført senest tre måneder etter at planene er godkjent av gjeldene myndigheter.

Borettslagets forpliktelser:

Når borettslaget har godkjent og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning og mislighold:

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som påskrift på andelsnummeret tilknyttet leiligheten i Borettlagsregisteret. Ved sin underskrift på denne avtalen samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av andelen opphører nåværende andelseiers vedlikeholdsplikt og ny andelseier overtar denne.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar gjeldene forskrifter og vedlagte planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på kontrakten mellom borettslag og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser:

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i andelseiers husleiekontrakt.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger et undertegnet skjema (nabovarsel) fra berørte naboer, samt beskrivelse av byggearbeidene med nødvendige tegninger og en plan for framdrift.

Oslo, den_____

_____ _____ for Stig borettslag

Andelseier

14-2 Avtale om utbygging.

Avtale om utbygging mellom Stig borettslag og beboer

Opplysninger om andelseier:

Andelseier:

Adresse:

Andelsnummer:

Leilighetsnummer:

Telefonnummer:

E-post:

Bakgrunn for avtalen

Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil bygge ut egen bolig gjennom erverv av arealer i Stig borettslag. Avtalen regulerer forhold knyttet til kjøp og salg av arealer, utbyggingen og til senere drift vedrørende økte kostnader for borettslaget.

Forutsetninger

Generalforsamlingen har gitt en prinsipiell tilslutning til denne type utbygging i samsvar med borettslovens §46, jfr. vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 11. mars 1981. Eventuelle endringer av denne avtalen skal ha 2/3- flertall av de avgitte stemmer på en generalforsamling.

Avtalen forutsetter at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat.

Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i hht til beskrivelse og utbyggingsplan.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Norsk Standard og alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Dersom utbygging skulle medføre innredning av våtrom (toalett/vask), skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtale. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet.

Erverv av boder

I forbindelse med utbygging har det i borettslaget blitt en praksis med både bytting og oppkjøp av boder som en enkelt andelseier har hatt bruksretten til. Andelseier kan inngå egne avtaler om erverv av boder.

Dette skal godkjennes av styret, og skriftlige avtaler om dette skal vedlegges gjeldende avtale. Ervervede boder skal integreres i opprinnelig leilighet.

For leiligheter i første etasje er det kun anledning til å erverve boder i kjeller som ligger direkte under opprinnelig leilighet. For leiligheter i andre etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger direkte over opprinnelig leilighet. For leiligheter i tredje etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger på samme vertikale side av huset i tredje etasje.

For å oppnå likhetsprinsippet i størst mulig grad i borettslaget er det ikke anledning for andre andelseiere å motsette seg likeverdige bytter av boder. Likeverdige bytte av boder er definert som bytte av boder på samme størrelse i samme etasje. Det betyr at det ikke er definert som likeverdig bytte å skifte en kjellerbod mot en loftsbod. Slikt bytte kan likevel foregå dersom begge parter er enige om dette.

Salg av bod bestemmes helt og holdent av innehaver av boden. Prisen for arealet avtales mellom kjøper og selger.

Ved erverv av boder tilfaller også gangarealet foran de ervervede bodene. Arealet er den del av borettslagets fellesareal og erverves kostnadsfritt.

Erverv av fellesrom i kjeller

Andelseier i 1. etasje har enerett på oppkjøp av underliggende fellesrom med forutsetning om at dette integreres i eksisterende leilighet innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig. Oppkjøpet krever samtykke av alle andelseiere i huset.

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv bruksrett av underliggende fellesrom. Størrelsen på kjellerrommet skal i lengderetningen ikke overstige 7,5 meter innvendig målt. Bredden på rommet begrenses av eksisterende støpte senter bærevegger.

Kvadratmeterprisen, kr. _____, er fastsatt på bakgrunn av takst av _____ som gir en total salgssum på kr. _____ Taksten fastsettes og reguleres etter følgende metode:

1. Arealer som andelseier skal overta i kjeller, måles opp og det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris for overtakelse.

2. Takst pr. april 2002 danner grunnlag for en generell kvadratmeterpris for kjellerlokaler som overtas. Taksten er delt inn i tre trinn avhengig av opprinnelig takhøyde for kjellerlokalet.

Trinn 1: takhøyde opptil 215 cm kr 1.000,- Trinn

2: takhøyde 216cm - 230 cm kr 1.500,-

Trinn 3: takhøyde over 230 cm kr 2.000,-

Andelseiere i huset vil alltid, uavhengig av takhøyde, kun få fordelt totalbeløpet basert på laveste takst (trinn 1). Ved takhøyder over 215cm tilfaller overskytende beløp i sin helhet til borettslaget.

Denne taksten indeksreguleres hvert år med konsumprisindeks. Regulering skjer pr. 1. januar, med indeks fra november året før. Taksten vedlegges denne kontrakten.

3. Hver av partene, andelseier og borettslag, kan kreve fastsatt ny takst dersom det har skjedd endringer i markedet som gjør tidligere takst mindre anvendelig. Den som krever takst må betale for

takseringen. Ved slik ny takst må begge parter være enige om takstmann for at taksten skal være bindende for begge parter. Ved undertegning av denne kontrakten skal andelseier innbetale den fastsatte salgssummen til borettslagets konto i Usbl. Styret skal deretter sørge for at beløpet for laveste takhøyde blir utbetalt til husets andelseiere med 20 % til hver 3-roms leilighet (i alt 4) og 10 % til hver 1-roms leilighet (i alt 2). Der hvor 1-roms leilighet er overtatt av underliggende 3-roms leilighet, tilfaller denne andelen (10 %) den som har overtatt 1-roms leiligheten.

Begrensninger

Ved utbygging av kjeller kreves at minst en kjellerbod beholdes til tre-roms leilighet i andre etasje, og til loftsleilighet i minimum samme størrelse som tidligere, dersom loftsleilighet er en egen andel.

Arealet av midtre fellesrom i kjeller (sykkelbod) skal være minimum 8 kvadratmeter.

Utbygging av kjeller - vinduer

Opprinnelige vinduer i kjeller er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven ved bruk til varig oppholdsrom. An delseier forplikter seg derfor til å sette inn ett nytt vindu for hvert varig oppholdsrom hvor minimumsstørrelsen skal være tilpassa de til enhver tid gjeldene brannforskrifter. Plasseringen av nye vinduer kan ikke endres ut over det som en naturlig utvidelse av opprinnelige vinduer gir. Vinduenes overkant skal ikke overstige den utvendige synlige delen av grunnmuren. Vinduenes maksimale bredde skal ikke overstige 100 cm, og maksimale høyde skal ikke overstige 70 cm. Styret må få tegninger som viser både de gamle og de nye vinduene.

Utbygging av loft - takvinduer

Innsetting av takvinduer ved utbygging av loft reguleres av Vedtektene 14-1 Avtale om takvinduer.

Ansvar for skade - forsikring

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

Kostnader - Finansiering

Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader, herunder betaling og finansiering av utbyggingsarbeidene.

Endring av felleskostnader

Andelseier er gjennom denne avtale innforstått med at eventuelle omkostninger eller økte driftsutgifter utbyggingen påfører borettslaget, vil medføre en økning av husleien. Dette gjelder i første rekke økte faste utgifter som forsikringer, kommunale avgifter og skatter samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Overlevering

Andelseier overtar arealet i den stand det befinner seg ved overtakelsestidspunktet. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader for andelseier i forbindelse med ombygging av arealet.

Andelseiers forpliktelser

Stakekummer, feieluker etc. må være tilgjengelig for de øvrige andelseiere i huset.

Andelseier overtar, innen to måneder etter kontraktsdato, ansvaret for abonnement på strøm for det gjeldende arealet. Det innebærer at elanlegget fysisk må koples av borettslagets anlegg.

Borettslagets forpliktelser

Når borettslaget har godkjent planer og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning - mislighold

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i adkomstdokumentene tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger de opprinnelige takstpapirene, eventuelle avtaler om erverv av boder, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Oslo, den _____

_____ _____ for Stig borettslag

Andelseier(e)

Ektefelle/Samboer må undertegne hvis hun/han ikke er medeier.

_____

Underskrift ektefelle/samboer

14-3 Avtale om leie av garasjeplass.

Avtale vedrørende andel av garasje mellom Stig borettslag og andelseier

Opplysninger om andelseier:

Navn:

Medlemsnummer:

Adresse:

Telefonnummer:

E-post:

I dag er det mellom ovennevnte parter inngått avtale vedrørende andel av garasje i Stig borettslag på nedenstående vilkår. Her er det oppført retningslinjer på for garasjeeier og leier av tomtearealet garasjene står på.

Avtaleobjektet

Denne avtalen gir eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr _____ ved adresse Stig borettslag. Ved eierskifte av garasje skrives det en salgskontrakt/ overtakelsesavtale mellom eksisterende og ny eier som styret skal ha en kopi av. Salgssum avtales mellom eksisterende og ny eier, og garasjen tas over i den stand den er ved overtakelsen. Salgskontrakt/overtagelsesavtale kan fås ved henvendelse til styret.

Avtaleperiode

Avtalen gjelder fra dato _____. Borettslaget kan ikke si opp denne avtalen/leiekontrakten så lenge leieren er medlem av borettslaget og forøvrig overholder avtalens/kontraktens bestemmelser.

Leiebetaling

Eiendomsleie for garasjeplass og utgifter til drift og vedlikehold betales inn til Usbl sammen med andre fellesutgifter månedlig. Summen pr 1. januar 2016 og fordelingen av denne er forklart i innledningen på denne avtalen.

Vedlikehold

Andelseier plikter å behandle garasjeplassen med bygning med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som Stig borettslag fastsetter til sikring, ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Andelseier står ansvarlig for all skade som skyldes andelseier selv, eller personer i andelseiers husstand eller andre andelseier gir tilgang til arealene. Borettslaget ved styret sørger for vedlikehold av garasjetomter og bygninger.

Er det ikke nok midler på garasjekontoen til bestemte gjøremål eller vedlikehold, så har styret mulighet til å øke de månedlige leiesummene av garasjeeierne.

Ansvar

Stig borettslag har intet ansvar for skade som måtte påføres kjøretøy eller person og ting ved eller på garasjeplassen.

Fremleie

Garasjeeier kan leie ut sin garasje for en periode. Borettslagets andelseiere skal først spørres før man kan gå utenfor laget og søke leietagere. Ved fremleie av garasjen foreligger det en egen avtale med kriterier som skal skrives under av fremleier og leier. Forøvrig gjelder denne avtalens bestemmelser.

Mislighold

Dersom andelseier ikke innfrir restanse i felleskostnadene etter mottak av purring og utløp av frist iht. Mottatt varsel om fravikelse, jf. Tvangsloven §4-18, kan avtalen sies opp (heves), med umiddelbar virkning, og krav om salg av garasjeandel fremsendes. Saken vil samtidig bli oversendt til inkasso og eller rettslig inndrivelse.

Retten til å benytte garasjeplassen faller da bort, og dersom parkering fortsatt finner sted vil styret sørge for borttauing/rydding for tidligere eiers/leiers, regning og risiko. Fraviker ikke tidligere eier/leier garasjeplassen etter leieforholdets slutt, kan tvangsfravikelse begjæres gjennomført av namsmyndighetene.

Motkrav kan ikke fremsettes av andelseier overfor Stig borettslags krav på leie med mindre motkravet er erkjent av styret i Stig borettslag eller rettskraftig avgjort.

Andelseier aksepterer med dette at eventuell leierestanse og utestående innbetaling av driftsutgifter kan dekkes gjennom panterett i eiers/leiers bolig.

Husleieloven gjelder for denne avtalen så langt den passer. Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt 13. Denne kontrakt er utstedt i tre eksemplarer, hvorav andelseier og Stig borettslag mottar et eksemplar hver, mens et eksemplar sendes til Usbl for registrering. Andelseier aksepterer å betale eventuelt gebyr for denne registreringen.

Oslo, den

_____ _____ for

Stig borettslag Andelseier(e)

14-3-2 Utleieavtale av garasje i Stig Borettslag

Avtale mellom Garasjeeier og leier

Ved utleie av egen garasje skal først borettslagets andelseiere bli forespurt, før man kan gå utenfor borettslaget og søke leiere.

Garasjen som leies ut skal brukes til oppbevaring/parkering av kjøretøy. Garasjen kan ikke brukes til verksted, arbeidsplass, lager eller annen kommersiell virksomhet som utsalgsted av diverse varer eller lignende.

Ved strømforbruk utover normalen, (sammenlignes med forbruk generelt), vil garasjeeier bli fakturert for overforbruket. Lading av el-bil er ikke tillatt, da det ikke er lagt opp til dette teknisk og det er heller ikke kapasitet til dette.

Ved mislighold eller skade/hærverk vil garasjeeier bli holdt ansvarlig.

Årvoll, den _____

Jeg/vi _____

leier ut garasje nr._____ til

_____

Andre opplysninger, (leieperiode, oppsigelsestid, leiesum, osv.), bør noteres her:

_____

_____

_____

_____

Ved salg av leilighet og flytting ut av borettslaget må denne avtalen sies opp av utleier da det kun er borettslagets andelseiere som kan eie og eventuelt leie ut garasje.

Ett underskrevet eksemplar til utleier, leietaker og styret.

Skatteetaten

Dato
11.05.2026

U.off. offl . § 13, sktfvl § 3-1

STIAN STORLIEN
RØDBERGVEIEN 59D H0101
0591 OSLO

Bekreftelse på formuesverdi:

Kommune: 0301 OSLO

Organisasjonsnr 848 531 952 Andelsnr 53

Eiendommens adresse:

Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO

Formuesverdi for inntektsåret 2024:

Som primærbolig:	kr 1 309 402
Som sekundærbolig:	kr 5 237 609

Dokumentet er elektronisk godkjent og er derfor ikke signert

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allé 5
0257 OSLO

Dato: 15.03.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200610116-17 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SELVBYGGERVEIEN 4	Eiendom:	86/625/0/0
Tiltakshaver:	Stig Borettslag c/o Kjetil Mosesen	Adresse:	Årvollveien 55, 0590 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SELVBYGGERVEIEN 4

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstiller gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler

Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Stig Borettslag c/o Kjetil Mosesen, Årvollveien 55, 0590 OSLO, post@stigborettslag.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

ENERGIATTEST

Adresse	Selvbyggerveien 4
Postnr	0591
Sted	OSLO
Andels-/leilighetsnr.	/
Gnr.	86
Bnr.	625
Seksjonsnr.	0
Festenr.	0
Bygn. nr.	80216637
Bolignr.	H0201
Merkenr.	d13f24f2-e257-4f92-b838-37d562b4f344
Dato.	02.03.2023



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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Montere urbryter på motorvarmer
- Velg hvitevarer med lavt forbruk
- Luft kort og effektivt
- Skifte til sparepærer på utebelysning

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskader.

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.

Registrering:	Attest utstedt med enkel registrering.
Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår:	1951
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	71
Ant. etg. med oppv. BRA:	1
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Ved
Ventilasjon:	Mekanisk avtrekk

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.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Selvbyggerveien 4
Postnr/Sted: 0591 OSLO
Bolignr: H0201
Dato: 02.03.2023 9:18:47
Energimerkenr: d13f24f2-e257-4f92-b838-37d562b4f344

Gårdsnr: 86
Bruksnr: 625
Seksjonsnr: 0
Festenr: 0
Bygningsnr: 80216637

Tiltak utendørs

Tiltak 1: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 2: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 3: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 4: Montere automatikk på utebelysning

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

Brukertiltak

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 7: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 14: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 15: Spar strøm på kjøkkenet

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 18: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 19: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 20: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

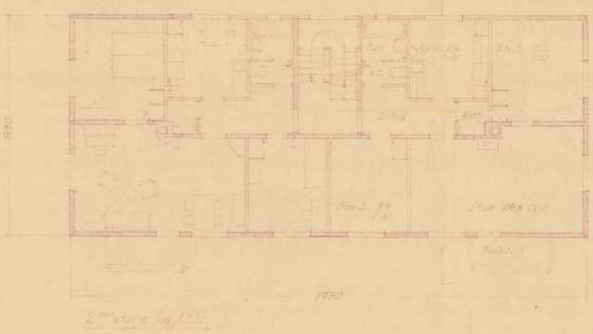
Tiltak på elektriske anlegg

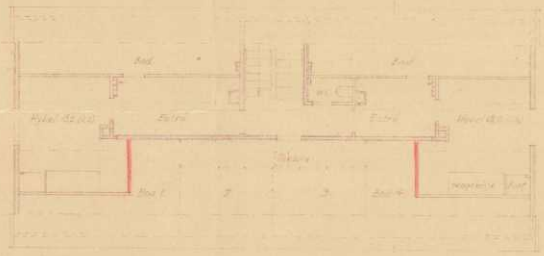
Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

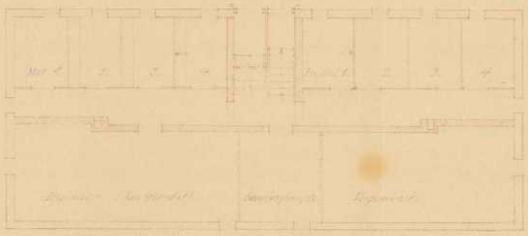
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

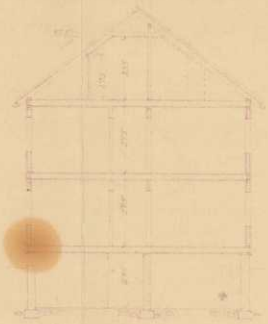
Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

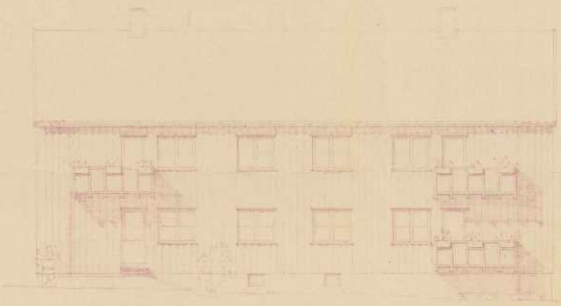


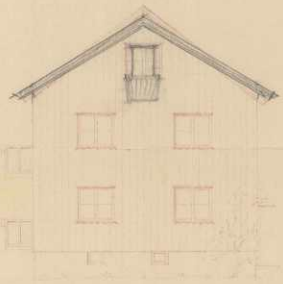






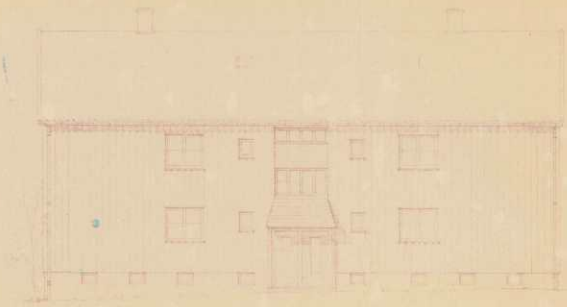
86 18 429 I





2.55
2.20
4.75

1.85
6.60

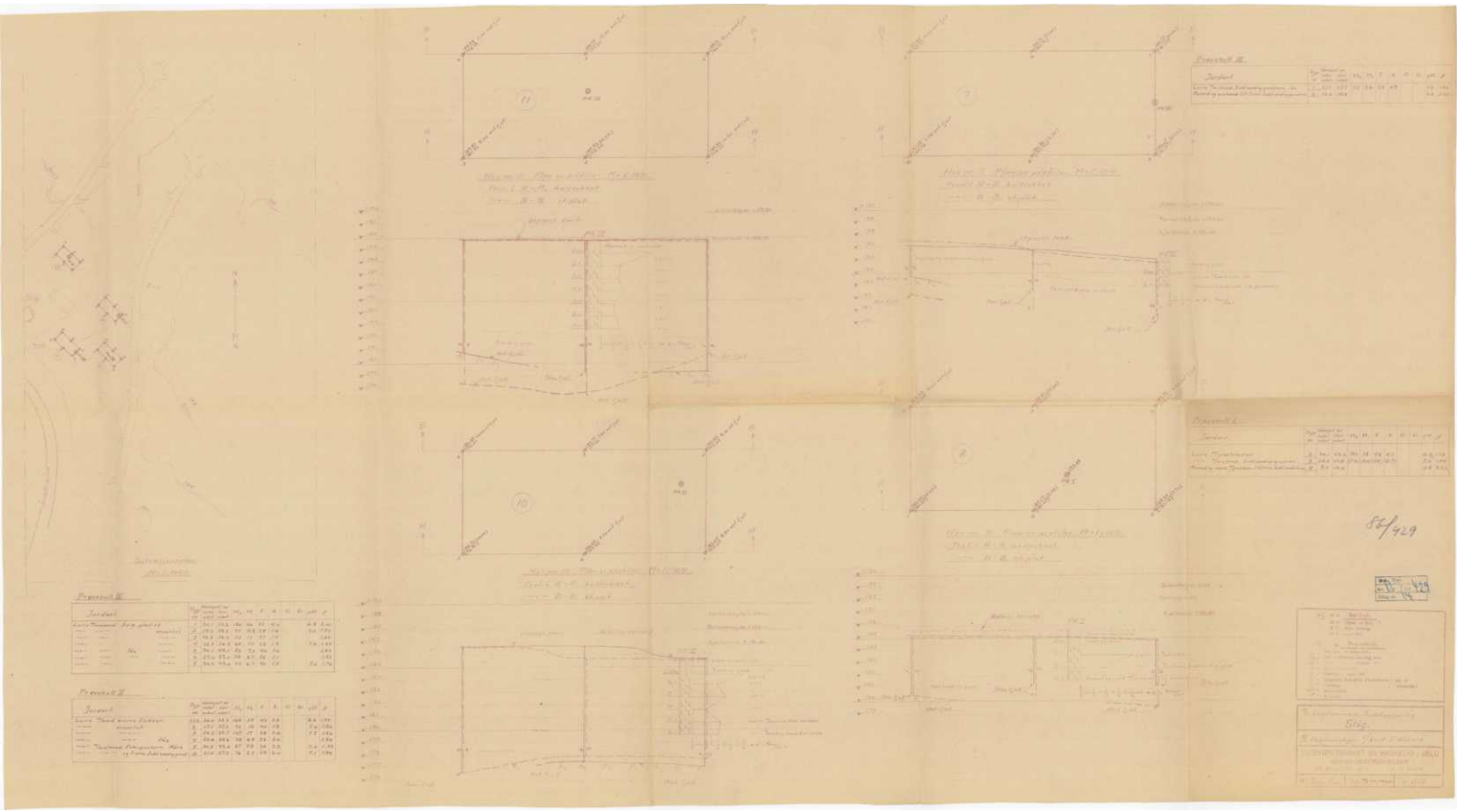


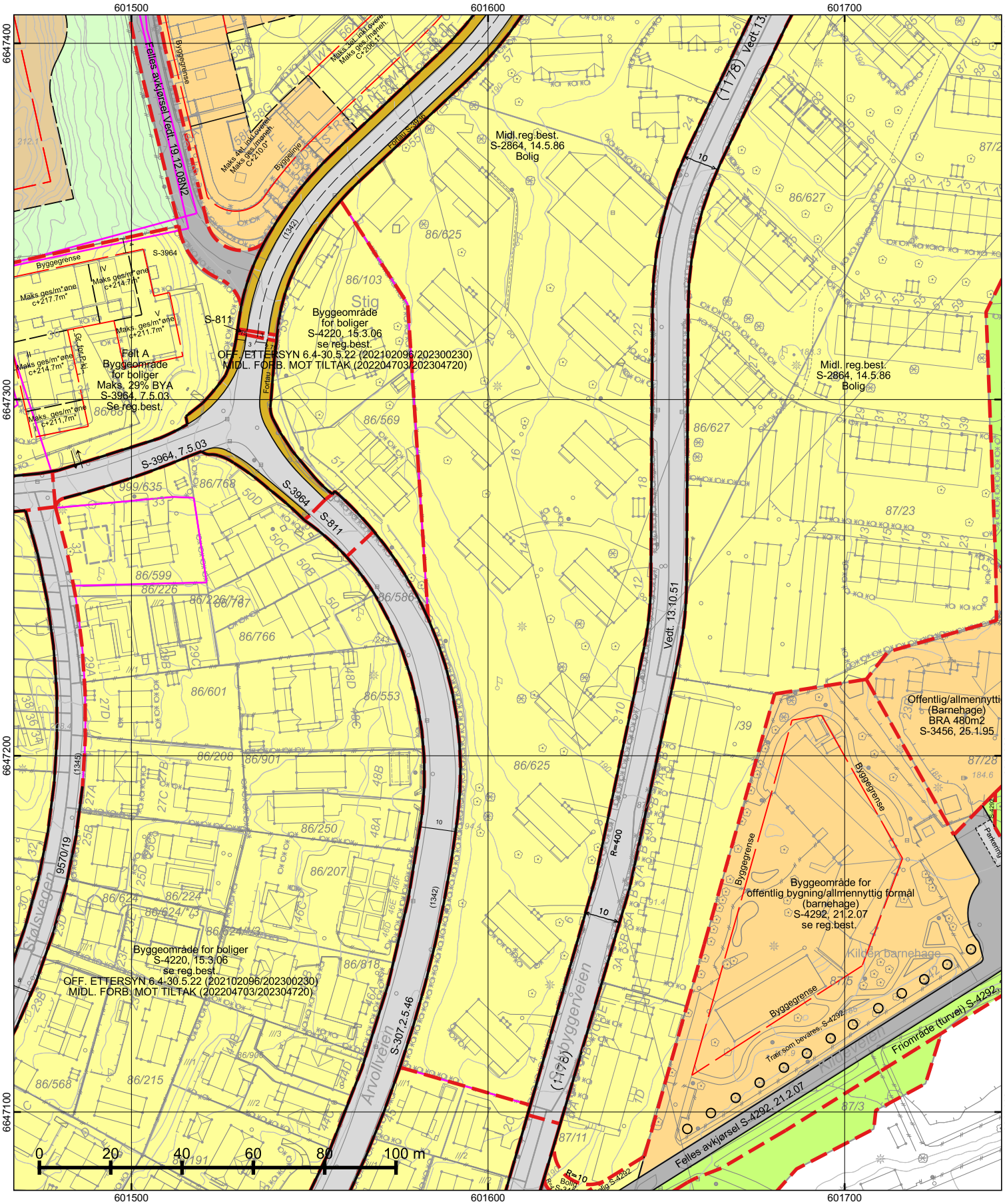


9.80

D.J. nr. 1422
Mottatt 18 MAI 1950
Gnr. 86 Bnr. 429
Bl. nr. 5

Fasader





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

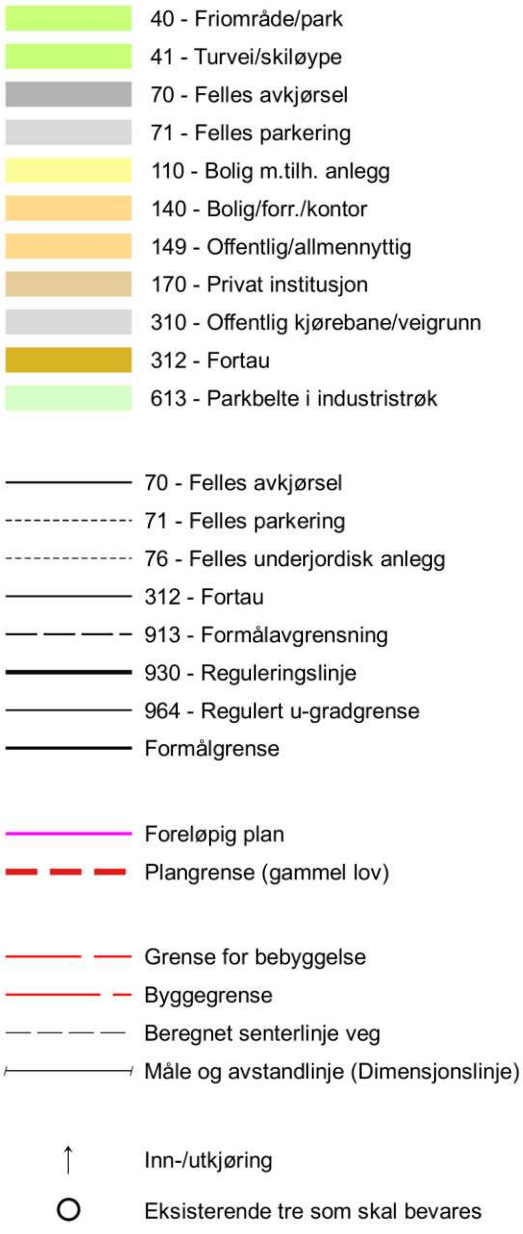
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

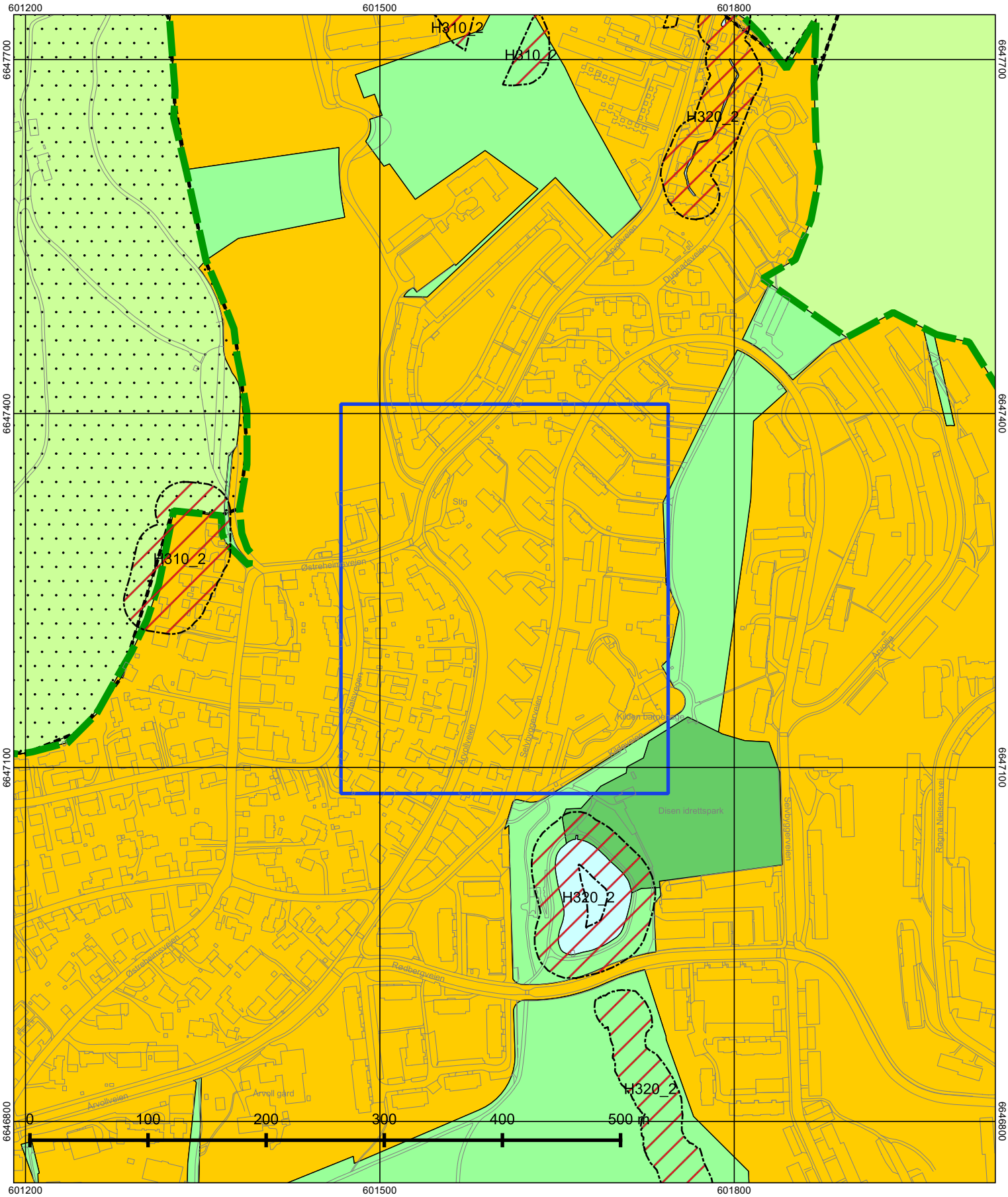
PlottID/Best.nr: 157062/ 86531813
Deres ref.:
Adresse: Selvbyggerveien 4
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/625

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 30.04.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 157062/86531813
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

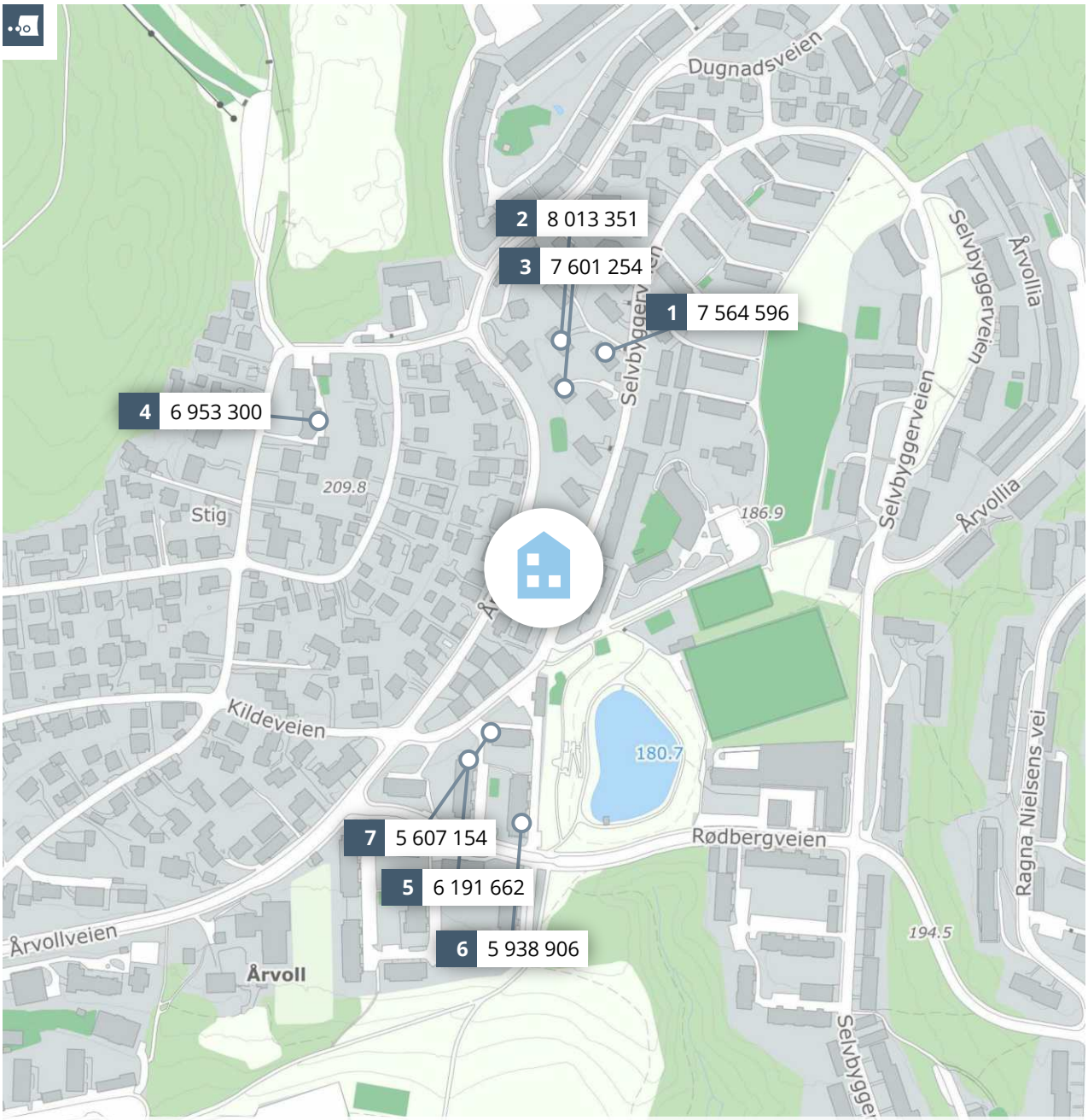
§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.



Meglers verdivurdering

SELVBYGGERVEIEN 4

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Horisont den 12.05.2026

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: Stian Storlien.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1951

GNR 86 BNR 625 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

7 580 000

144 726	7 724 726	110 353
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	70 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1951

Fellesutgifter	4 794
Formue	3 954
Soverom	2
Etasje	2

Balkong Peis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Selvbyggerveien 18 70 m² 1951 1. etg 2 sov	09.10.2024	6 200 000	**7 400 000**	164 596	7 564 596	**108 066**
2	Selvbyggerveien 16 71 m² 1951 2. etg 2 sov	02.09.2025	6 380 000	**7 800 000**	213 351	8 013 351	**112 864**
3	Selvbyggerveien 14 71 m² 1951 1. etg 2 sov	05.03.2025	7 000 000	**7 500 000**	101 254	7 601 254	**107 060**
4	Østreheimsveien 25 65 m² 1955 1. etg 2 sov	10.06.2025	6 180 000	**6 900 000**	53 300	6 953 300	**106 974**
5	Rødbergveien 2 C 65 m² 1954 4. etg 2 sov	25.08.2025	5 390 000	**5 890 000**	301 662	6 191 662	**95 256**
6	Rødbergveien 4 A 65 m² 1954 1. etg 2 sov	20.01.2026	5 590 000	**5 640 000**	298 906	5 938 906	**91 368**
7	Kildeveien 43 A 66 m² 1954 3. etg 2 sov	31.03.2025	4 790 000	**5 300 000**	307 154	5 607 154	**84 957**

Svært idyllisk og barnevennlig beliggende bolig - perfekt for både barn og voksne. Store grøntarealer med masse boltreplass for barn. Lys og gjennomgående 3-roms i et attraktivt nabolag på Årvoll/Tonsenhagen. Området byr på kort vei til det oppgraderte parkområdet rundt Årvolldammen, dagligvarebutikker, effektiv reisevei til sentrum samt ypperlig turterreng i Lillomarka.
Leiligheten gir et meget godt helhetsinntrykk, her kan man flytte rett inn!
- Gjennomgående leilighet i småhus, i 2. etasje
- En-stavs eikeparkett i hele boligen
- Attraktiv boligområde inntil Lillomarka
- Solrik veranda på 9 kvm
- Stilrent kjøkken fra Epoq med integrerte hvitevarer
- Lys og luftig stue med peisovn
- Delikat og flislagt bad med gulvvarme
- To romslige soverom
- Bod på 4,5 kvm og fellesbod i kjeller

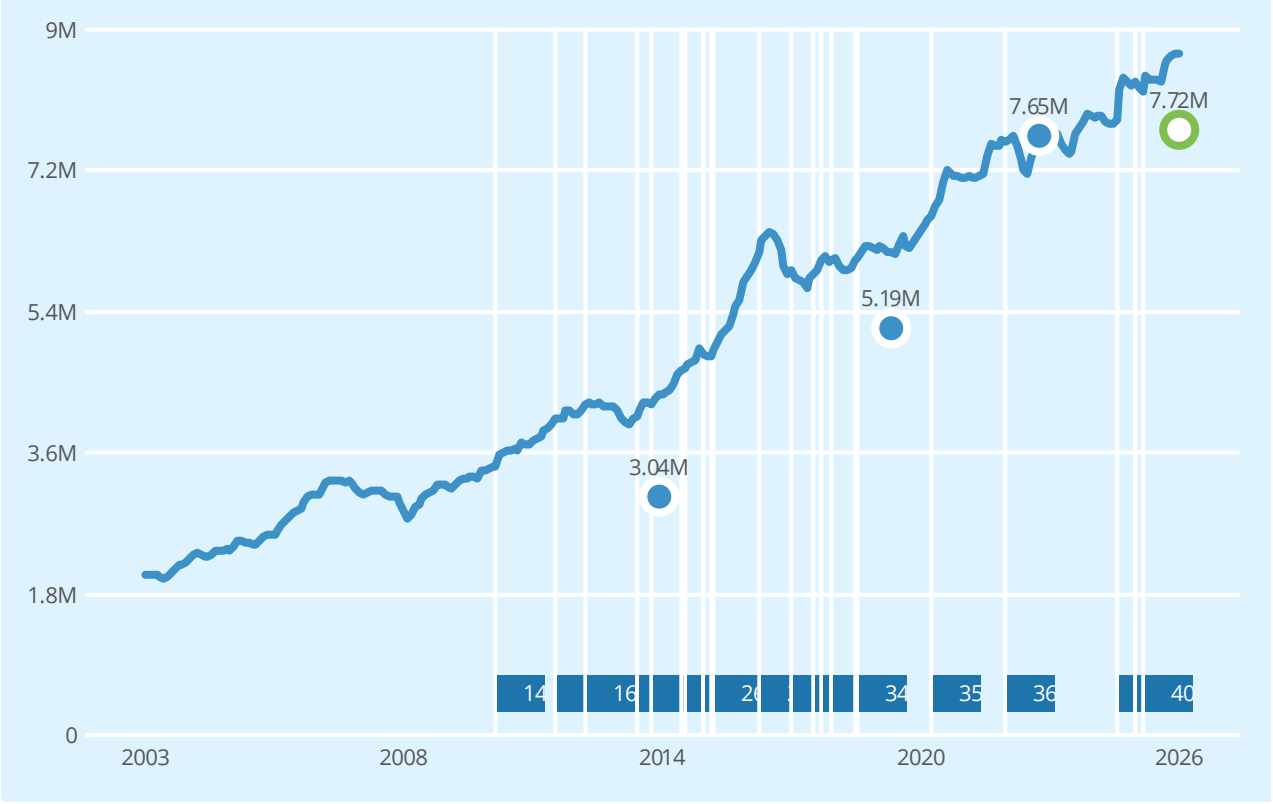
Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er

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.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1
2
3
4
5
6
7

+33 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
11.05.2026			7 580 000	0	144 726	144 726	41
06.03.2023	06.03.2023	28.06.2023	6 800 000	7 400 000	245 103	7 645 103	
17.11.2019	25.11.2019	27.02.2020	4 900 000	4 900 000	293 567	5 193 567	
22.08.2014	29.08.2014	01.10.2014	2 600 000	2 910 000	133 994	3 043 994	

41 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Indeksert pris blir for høyt ift de andre solgte enhetene der. Samtidig fulgte ny garasjeplass med sist, den følger ikke med nå, da selger beholder garasjen.

Leiligheter til salgs i ÅRVOLL grunnkrets nå

6
leiligheter til salgs

5.7M
5.5M
5 259 000 Prisantydning i snitt
5.1M
4.9M

Annonsene har i snitt ligget ute i
24
dager

Leiligheter solgt i ÅRVOLL grunnkrets siste 3 mnd

15
leiligheter solgt

6.7M
6 395 000 Salgspris i snitt
6 171 000 Prisantydning i snitt
5.8M
5.5M

Solgt i snitt i løpet av
10
dager

for 2.7% over prisantydning

Analyse m²-priser

110 353 Selvbyggerveien 4 Totalpris 7 724 726

93 631 ÅRVOLL grunnkrets i snitt siste 3 mnd

87 285 Bjerke bydel i snitt siste 3 mnd

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Selvbyggerveien 4, 0591 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 625, andelsnr. 53 i STIG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
155260037

Meglerforetak: PrivatMegleren Horisont

Saksbehandler: Stian Storlien

Telefon / Mobil: 22 70 19 20 / 982 51 034

E-post: stian.storlien@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.
