PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

RAUKVEIEN 1

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

Informasjon fra forretningsfører

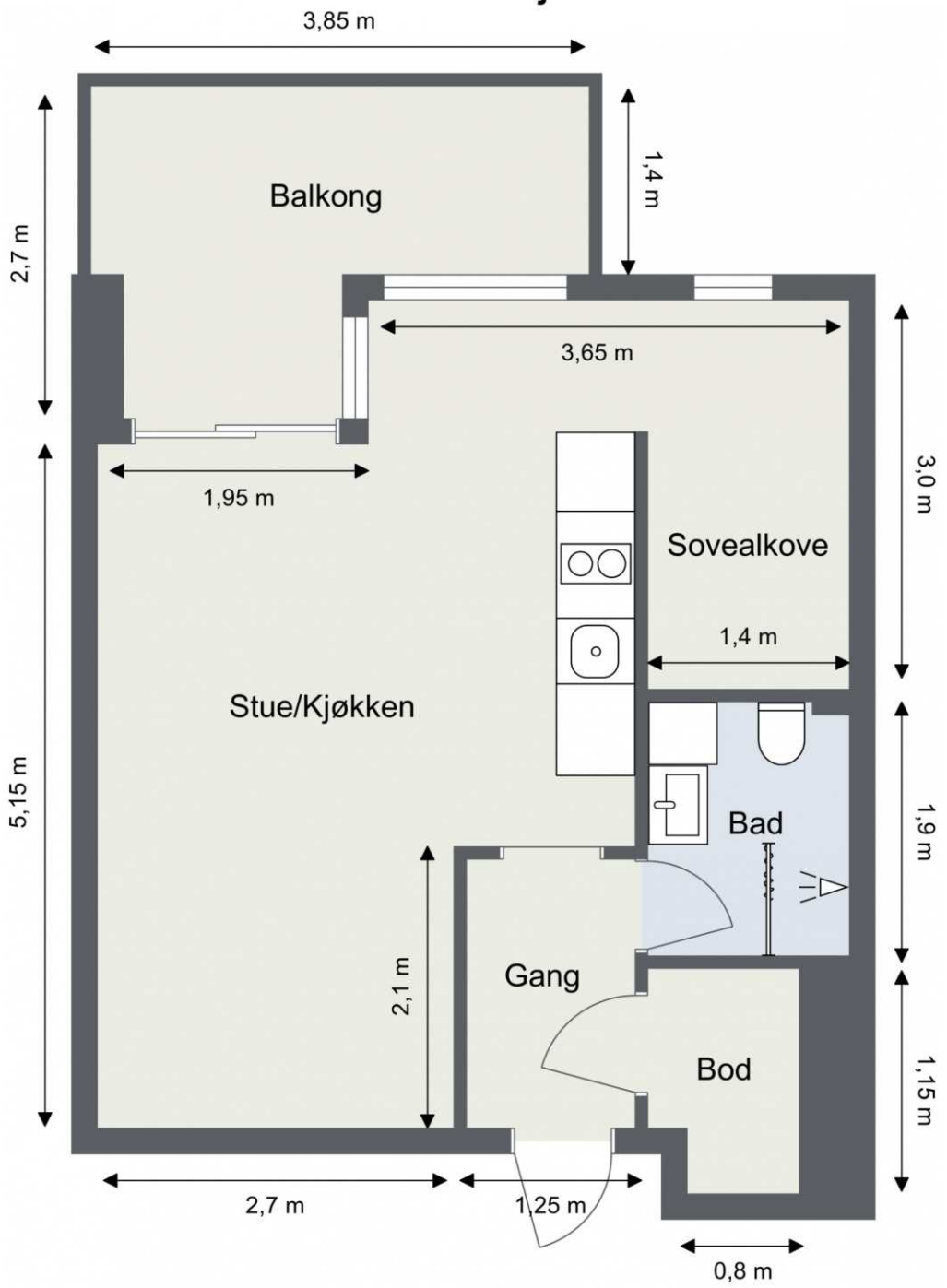
Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Raukveien 1

12. Etasje



Tegningen er ikke målbar og kan avvike noe fra leiligheten.
Målene er avrundet.
AARDALTAKST AS

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 12 etasje.
Raukveien 1
0680 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
7	TG 2	Vesentlige avvik
0	TG 3	Store eller alvorlige avvik
1	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 10/04/2026

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel).
Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	**Veiledende størrelsesorden i NOK**
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.
De er **ikke pristilbud, ikke bindende** og **ikke knyttet til valgt løsning.** Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:149, Bnr: 479
Hjemmelshaver:	Kristina Engen Gundersen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	536
Byggeår:	1960
Tomt:	42.742 m²
Kommune:	0301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Kristina Engen Gundersen.
Befaringsdato:	07.04.2026
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

OM TOMTEN:
Felles eiet tomt for borettslaget.
Opparbeidet og beplantet med asfalterte internveier, lekeplasser og sittegrupper.
Gåavstand til butikker og kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:
Boligblokk over 12 etasjer i tillegg til loftetasje, bygget etter forskrifter ved byggeår.
Støpt grunnmur.
Yttervegger og etasjeskillere av betong.
Fasadene er tekket med fasadestein og malt betong.
Trappeoppganger med terrazzo malt betong med utgang til utsyn ved hver etasje.
Yttertak med innvendig taknedløp og med oppforet betongdekke tekket med papp/folie.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Leiligheten fremstår med normal bruksslitasje iht alder.
For nærmere informasjon, les videre i rapporten.

ANNET:
Oppvarming: felles fjernvarme via radiatorer og varmekabler med termostat i badegulvet.
Lagring: bod i leiligheten, loft og kjellerbod. Merket 12053.
Parkering: Mulighet for leie av garasjeplass etter venteliste. Ellers ordinær gateparkering etter gjeldende bestemmelser.
Røykvarsler og brannslukningsapparat.
Dørcalling.
Heis.

DOKUMENTKONTROLL:
Det anbefales å sette seg godt inn i vedlagt dokumentasjon til salgsoppgaven.
Ved eventuell avhending av eiendommen, gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelsesplikt iht. lov om avhending av fast eiendom.
Ferdigattester og original tegning.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet.
Øvrige overflater av slette, malte vegger.
Tak: hvite takplater på badet.
Øvrige overflater av slette, malte betonghimlinger.
Gulv: fliser på bad og i gangen.
Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av eier:
2023 - nytt laminatgulv.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgaven.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

Arealmåling

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglene var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal

BRA-e: Eksternt bruksareal

BRA-b: Innglasset balkong

TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
12 etasje	33			8
Loft og kjellerbod		6		
SUM BYGNING	33	6		8
SUM BRA	39			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

Gang, bad, bod, stue med åpent kjøkken og sovealkove.

BRA-e:

Loft og kjellerbod.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023/AC.
Leiligheten disponerer boder i kjeller og loftetasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA.e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles sykkelrom ved inngangen til boligblokken.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

Leiligheten er befart i dagslys med god tilgang til vurderte bygningsdeler.
Det er ikke flyttet på møbler og inventar.

ANDRE MERKNADER:

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshaver.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

Medlem av NITO

10/04/2026

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Fritthengt servant med underliggende innredning.
To skapdører av slette fronter.
Overskap med to speildører og veggmontert lys.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dus med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i ca 2006.
Sprekk i flis ved innredningen. Se bilde.
Mindre sprekker i fuger.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år, avhengig av vedlikehold.
Ukjent vanntett sjikt, antatt smøremembran. Smøremembran har en antatt levetid på 22 år.



TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er påvist riss og sprekker, se under.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.



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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 150 mm x 150 mm fliser som er lagt diagonalt.

Merknader: Ikke kontrollert fullstendig under vaskemaskin.
Mindre hull/ sprekker i mørtelfuger.
Liten avskalling av flis i dusjsonen.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10 - 30 år, avhengig av vedlikehold.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2006.

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





Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

Det er fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under og bilde.

Hovedsluk av aluminium med vannlås og synlig antatt banemembran under klemringen.
Hjelpesluk av plast i dusjsonen.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 05.01.2007.
Det er ikke fremlagt ytterligere dokumentasjon.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av mur/betong.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Banemembran har en antatt levetid på 20-30 år.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent år.

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

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

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

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

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

Kjøkken med benke og overskap.
Slette fronter og dempefunksjoner.
Laminerte benkeplater og vask med 1 - greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter og integrerte hvitevarer.
Det er montert laminerte veggplater mellom benkeplater og overskap.
Det er installert automatisk lekkasjestopper/varsler til oppvaskmaskinen.



Merknader: Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter og krav.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dør av tre med slette fronter til badet.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 8 mm.
Høyder:
bad - 2.20 m.
øvrige rom - 2.49/50 m.

Merknader: Dør til badet er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede vinduer og balkongdør av tre.
3 - lag isolerglass og datostemplet 1986.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Vinduer og balkongdør er funksjonstestet ok.
Vinduer og dører av tre har en antatt levetid på henholdsvis 20-60 og 20-40 år.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vestvendt balkong på 8 m².
Utkraget stålkonstruksjon.
Stålgulv med brannstige/luke i gulvet.
Plastheller på gulvet.
Rekkverk av aluminium kledd med stålplater.



Merknader: Rekkverkshøyden er målt til 1.1 meter og 20 cm avstand fra rekkvrk til håndløper.
Iht TEK 17 skal minimum høyde med over 10 meter ned til terreng være 1.2 meter.
Avstand fra rekkverk til håndløper skal være maks 10 cm.
Det er ikke krav til utbedring.
Enkelte sprekker i fasadestein.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2006 og ukjent år.

Når det gjelder hovedstoppekranen, se under.

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

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, men kan likevel fungere greit.



Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.

Synlige vannledninger av rustfri stål og rør i rørsystem(plast).
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner for leiligheten er plassert bak inspeksjonsluke i taket på badet.

Merknader: Det er fremlagt ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 05.01.2007.
Ingen ytterligere dokumentasjon.
Iht forskrift ttil avhendingsloven, gis det automatisk Tg 2ved manglende dokumentasjon på faglig utført arbeid.
Det er ikke registrert spalte eller inspeksjonsmulighet fra innebygget sisterne.
Spalte fra innebygget sisterne er iht forskrifter et krav for at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne mot sluk.
Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse,
da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra ukjent år.

Felles beredere for boligblokken antas å være i boligblokkene kjelleretasje.
Ikke besiktiget.

Merknader:

TG 2 6.3 Ventilasjon

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.

Det var sist inspisert i ukjent år.

Det var rengjort i ukjent år.

Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten.
Friskluftstilførsel(tilluft) via veggventiler og lufteventiler på vinduene.
Naturlig Oppdriftsventilasjon på badet med ventil i taket òg tilluftsspalte under dørbladet.

Merknader: Avtrekks ventilasjon i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i 2025.

Resultatet var ikke tilfredsstillende, se under.

Det var tilsyn på anlegget for mindre enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang, rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 25 ampere og 3 stk kurser.
Jordfeilvarsler

Merknader: Utført El kontroll med utbedret avvik er fremlagt, datert 10.06.2025.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år. Elektromateriell har en antatt levetid på 20-30 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget.
BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon
i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er ikke levert i forbindelse med oppdraget.
Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Sprekk på flis. Flisene har passert over halvparten av antatt levetid. Usikker fremtidig funksjon på tettesjikt.
1.1.2	Bad Overflate gulv
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid og har usikker fremtidig funksjon.
4.1	Vinduer og ytterdører
	Vinduer og balkongdør har passert over halvparten av antatt levetid. Eldre vinduer og dører har redusert funksjonsnivå og lettere utsatt for punkterte glass.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	For lav rekkverkshøyde og for stor avstand til håndløper iht dagens forskrifter og krav.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte og inspeksjonsmulighet fra innebygget sisterne. Spalte fra innebygget sisterne er iht forskrifter et krav for at eventuelt lekkasjevann skal kunne renne mot sluk.
6.3	Ventilasjon
	Avtrekk på kjøkken og bad er ikke tilstrekkelig iht dagens forskrifter og krav.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183260070

Selger 1 navn
Kristina Engen Gundersen

Gateadresse
Raukveien 1

Poststed	Postnr
OSLO	0680

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: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260070

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Badet ble pusset opp i regi av borettslaget i 2007.
Arbeid utført av	Ukjent (utført i regi av borettslaget)

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	I regi av borettslaget

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	Røropplegg til kjøkken, samt klargjøring til vaskemaskin ble utført av Comfort Bryn i 2016 for tidligere eier.
Arbeid utført av	Comfort Bryn

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	Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse	Det ble gjennomført eltilsyn i leiligheten i januar 2025. Avvik er utbedret.

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

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183260070

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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: 183260070

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: 183260070

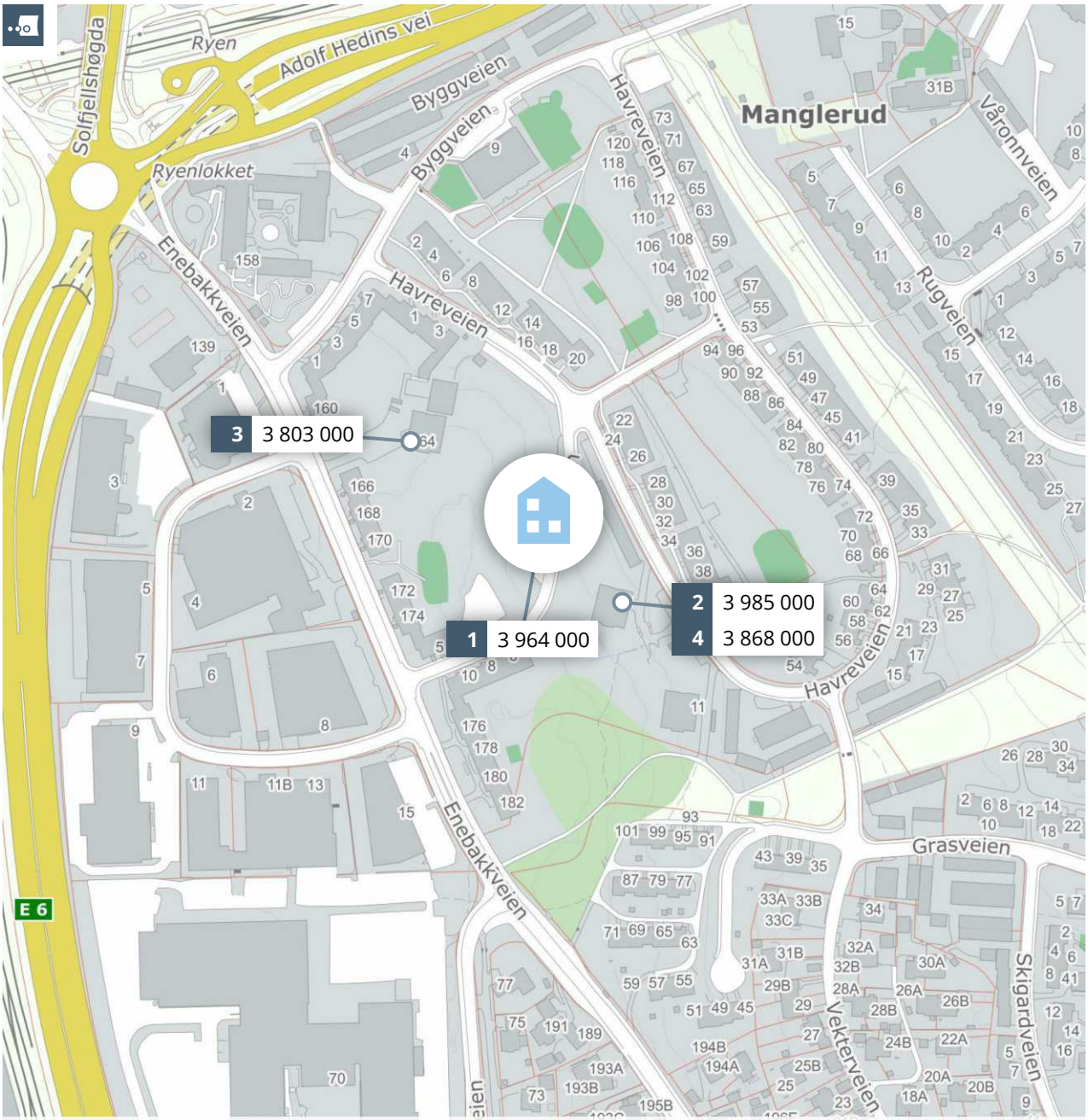
E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Kristina E. Gundersen	809f05ca55e8b961553a8727abd3de78a9e2324f	19.04.2026 13:16:19 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 183260070

- 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



Meglers verdivurdering

RAUKVEIEN 1

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 20.04.2026

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: Fridtjof Sparbo.

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Raukveien 1, 0680 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1960

GNR 149 BNR 479 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS VESTRE MANGLERUD

Verdivurdert til

3 790 000

59 295	3 849 295	116 645
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	33 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1960

Fellesutgifter	3 861
Formue	-
Soverom	1
Etasje	12

Balkong Heis

Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Raukveien 1				08.10.2025	3 700 000	**3 900 000**	64 000	3 964 000	**120 121**
	33 m²	1960	8. etg	- sov						
2	Havreveien 9				07.10.2025	3 700 000	**3 920 000**	65 000	3 985 000	**120 758**
	33 m²	1960	5. etg	- sov						
3	Enebakkveien 164				12.01.2026	3 590 000	**3 740 000**	63 000	3 803 000	**115 242**
	33 m²	1958	3. etg	- sov						
4	Havreveien 9				06.05.2025	3 650 000	**3 800 000**	68 000	3 868 000	**117 212**
	33 m²	1960	8. etg	- sov						

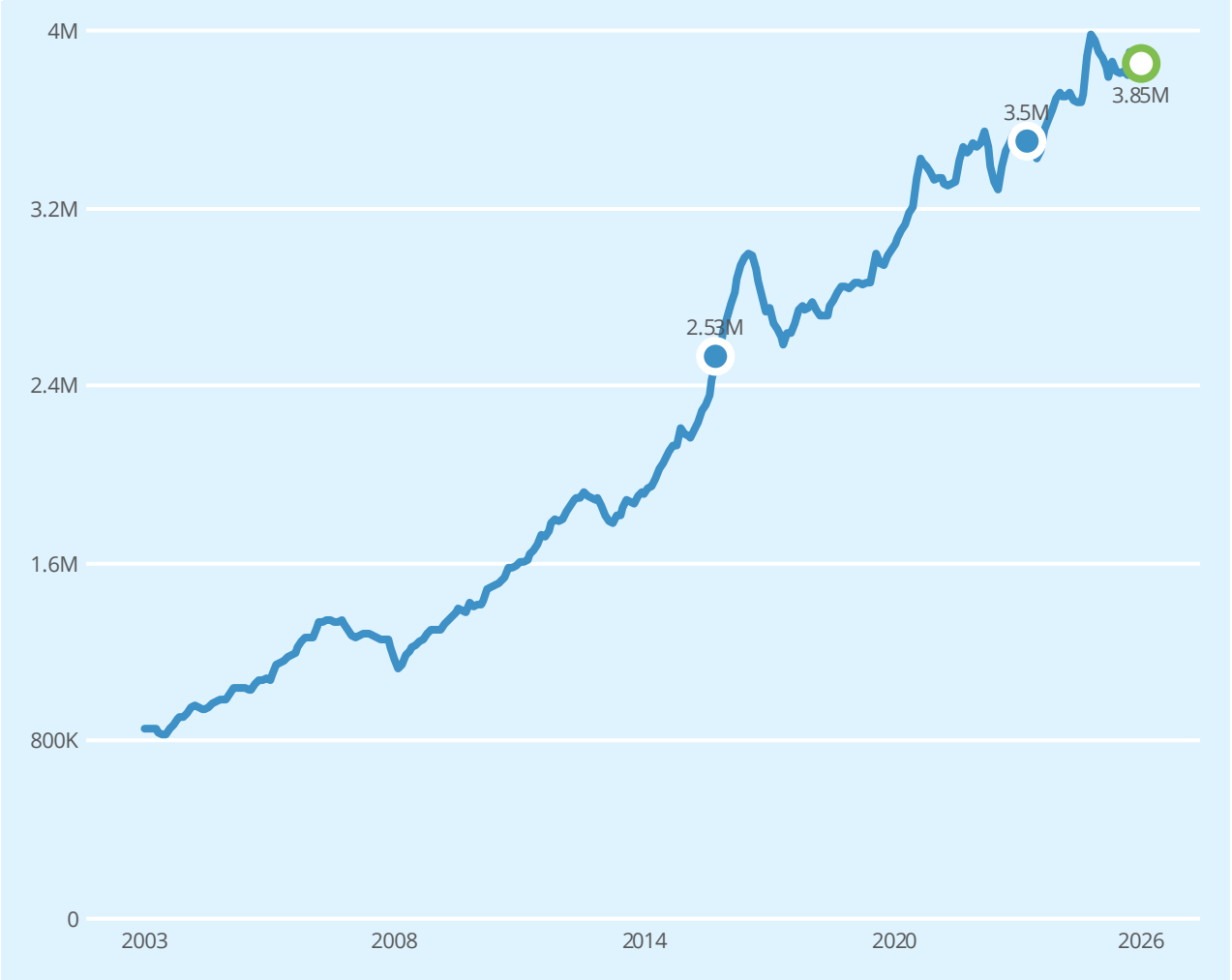
Lys og pen toppleilighet med heis og solrik balkong med flott utsikt. Fyring/v.v inkl. Perfekt førstegangskjøp!

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

+14 endringer

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS
08.08.2023	18.08.2023	09.10.2023	3 250 000	3 420 000	81 000	3 501 000
21.05.2016	30.05.2016	04.07.2016	1 890 000	2 400 000	128 927	2 528 927

Leiligheter til salgs i VESTRE MANGLERUD grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

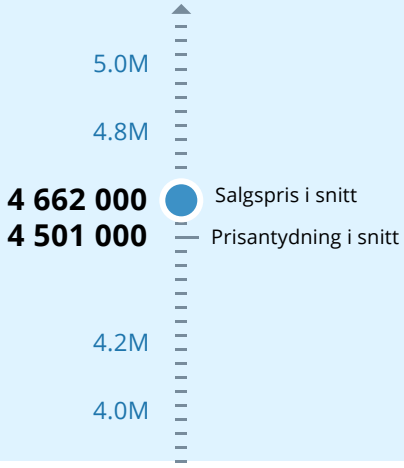


Annonsene har i snitt ligget ute i

34
dager

Leiligheter solgt i VESTRE MANGLERUD grunnkrets siste 3 mnd

19
leiligheter solgt

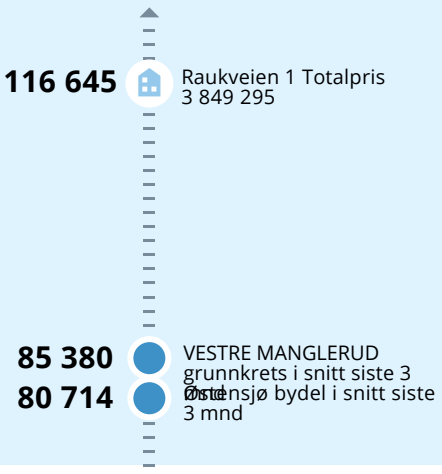


Solgt i snitt i løpet av

8
dager

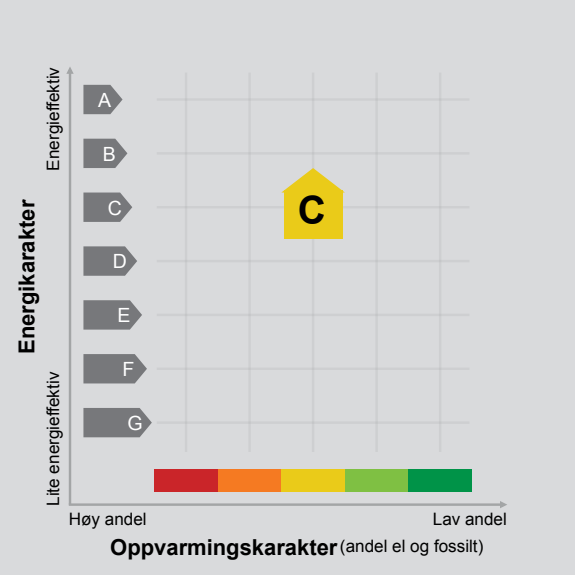
for 3.5% over prisantydning

Analyse m²-priser



Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STORGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	4
Postnummer	0680
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80351038
Merkenummer	Energiattest-2025-211189
Dato	11.12.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

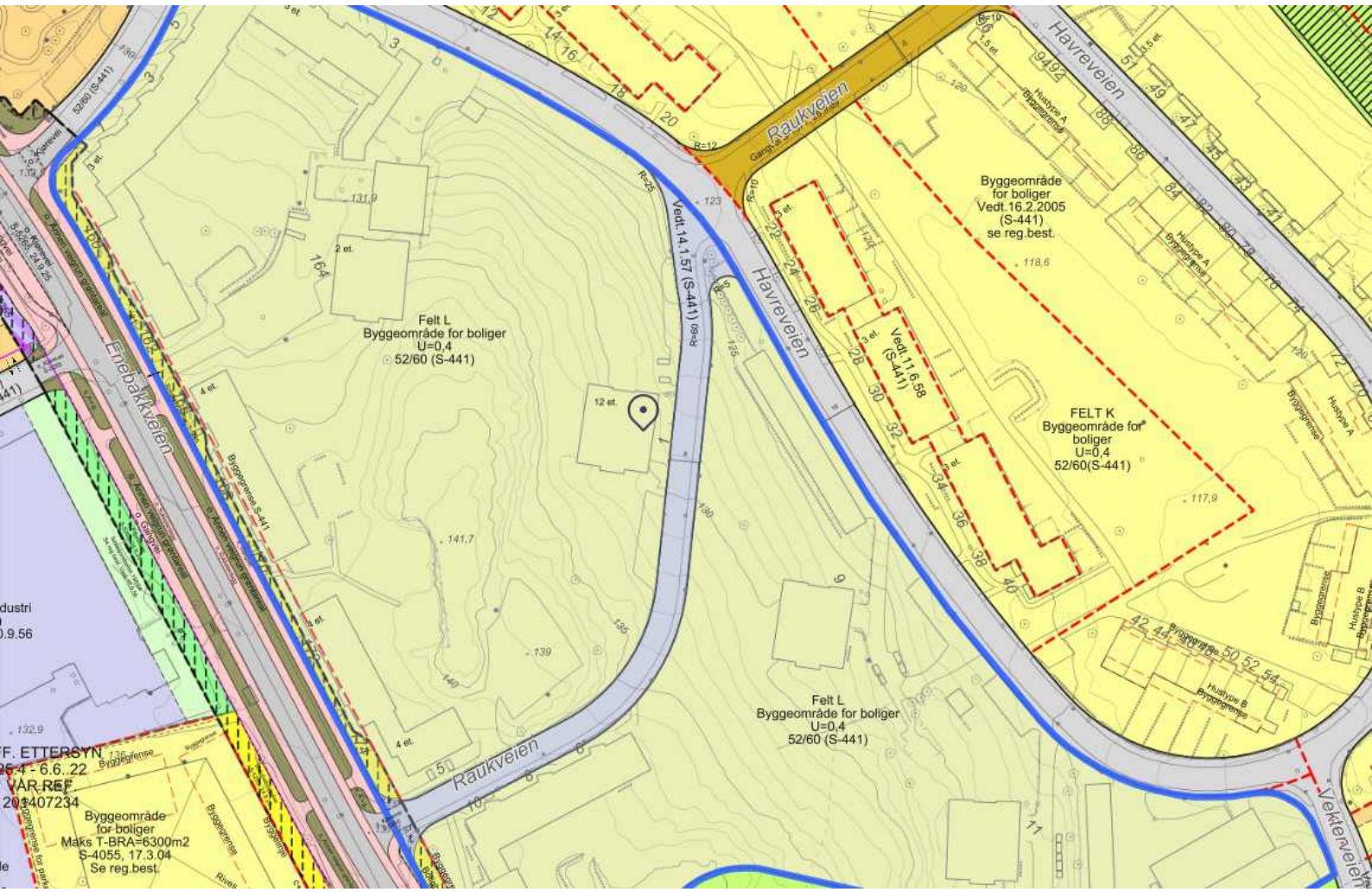
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.


Havreveien
Raukveien
Vedt.14.1.57 (S-441) 09-60
Vedt.11.6.58 (S-441)
Byggeområde for boliger Vedt.16.2.2005 (S-441) se reg.best.
FELT K Byggeområde for boliger U=0,4 52/60(S-441)
Felt L Byggeområde for boliger U=0,4 52/60 (S-441)
Felt L Byggeområde for boliger U=0,4 52/60 (S-441)
Byggeområde for boliger Maks T-BRA=6300m2 S-4055, 17.3.04 Se reg.best.
Byggeområde S-441
Husrekke A
Husrekke B
Vektenveien
Enebakkveien
Gang-/sykkelveg
2 et.
3 et.
4 et.
12 et.
118,6
117,9
141,7
139
131,9
123
132,9

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Silje Granum Holm
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: silje.granum.holm@privatmegleren.no

Deres ref.: 183260070 . Vår ref.: 0063-1-12053 Dato: 18.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storgården Borettslag
Organisasjonsnr:	950385529
Andelseier:	Gundersen, Kristina Engen
Medeier:	
Leilighetsnummer:	12053
Adresse:	Raukveien 1, 0680 OSLO
Andelsnummer:	536
Gnr.	149
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 5 300,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Tryg Forsikring- polisenummer 3748790.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Garasje følger ikke leilighet. Garasje/administrasjonskostnader belastes etter gjeldende satser. Selger/megler må påse at garasjeplassen sies opp. Andre eventuelle merknader: Ved overtagelse av leilighet i Storgården borettslag er det selgers ansvar at følgende medfølger leilighet: 1 nøkkel til sikringsskap. Samsvarserklæring / 1 stk. for kurs til bad og 1 stk. for badet. 3 nøkler til oppgang. 3 nøkler til postkasse. Reservasjonslås med 2 nøkler til vaskeriet. 2 stk. parkeringsbevis. (dersom disse er kvittert ut hos vaktmester). Canal Digital HD-PVR dekoder med kabel og fjernkontroll. Canal digital kabelmodem for Internett. Selger skal ha gjort opp eventuell avbetaling på dør via husleie. Eventuelle mangler må i tilfelle erstattes av selger. Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november. I 2025 er det tatt opp kr. 2 millioner i lån for vedlikehold av heiser. Styret har vedtatt å øke felleskostnadene med 3% fra 01.01.26. Styret har også vedtatt at leien for garasjeplass økes fra 01.02.26 til kr. 400,- pr. mnd. (med unntak av januar hvor leien er kr. 500,-)

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenr.:	98207722022
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	12 757 470,00
Innfrielsesdato:	30.08.2035
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12

IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208201999
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	23 891 639,00
Innfrielsesdato:	30.11.2030
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208435361
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,09%
Restsaldo	391 756,00
Innfrielsesdato:	30.11.2027
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 3 861,56,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Våtromsrehabil.	1 130,00	
Felleskostnader	2 731,56	

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

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	21,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 564,-
Annen formue:	6 204,-
Gjeld:	60 895,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207722022
Restsaldo:	15 453,95
Kapitalkostnader:	171,33
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201999
Restsaldo:	43 365,77
Kapitalkostnader:	858,25
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208435361
Restsaldo:	475,31
Kapitalkostnader:	23,77
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 59 295,03,-, pr. dags dato.

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

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

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

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

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

Annen informasjon:

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

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8406,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre
  avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr

1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 63
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STORGÅRDEN BORETTSLAG

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

Dato for årsmøtet:

2. april 2025 kl. 18:00, Manglerud Kirke Storsalen.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fellesvaskeri på søndager
8. Ventilasjon i lavblokker
9. Flere parkeringsplasser
10. Parkeringshus foran Raukveien 10
11. Strengere regler for parkering
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
14. Valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i STORGÅRDEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Jardar Bakke er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes.

Vedlegg

1. Revisjonsberetning s.63.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 500 000,-.

Sak 7

Fellesvaskeri på søndager

Forslag fremmet av:
Malin Dahlgren

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi innfører en eller to tidsluker for bruk av fellesvaskeriet på søndager. I dag vaskes det i leilighetene til alle tider av døgnet, og derfor mener jeg det er rimelig at vi også gir mulighet for kortare bruk av fellesvaskeriet på søndager.

Styrets innstilling

Styret mener eksisterende tider er tilstrekkelig og at det er fint for de som bor over vaskeriet at det er ro på søndager.
De eksisterende vasketidene er:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

Forslag til vedtak

Innføre to tidsluker for klesvask på søndager.

Sak 8

Ventilasjon i lavblokker

Forslag fremmet av:
Janne Bunkholdt

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag til badet; Det er behov for utbedring av ventilasjonssystemet på badet. Det trekker for dårlig, noe som skaper mye fuktighet, som igjen er grobunn for sopp. Hva kan gjøres?

Styrets innstilling

Styret kan gjerne sjekke pris på ombygging hvis generalforsamlingen ønsker dette.

Forslag til vedtak

Forbedre ventilasjonen i lavblokker med passiv ventilasjon

Sak 9

Flere parkeringsplasser

Forslag fremmet av:
Marius Kristiansen

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Foreslår at styret ser på billigst mulig måte å opparbeide flere parkeringsplasser. Det er stor manko på parkering i borettslaget, og enten salg eller utleie av disse nye plassene kan finansiere plassene, og potensielt gi inntekter til borettslaget på sikt. Det vil også heve verdien på boligene når det er flere parkeringsplasser tilgjengelig.

Styrets innstilling

Styret har i samarbeid med vaktmesterene sjekket opp om det er noen åpenbare alternativer for å plassere nye plasser, dessverre uten hell. Hvis dette skal gjennomføres må borettslaget leie inn bistand for å finne en løsning.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak

Det etableres flere parkeringsplasser på bekostning av grøntarealer.

Sak 10

Parkeringshus foran Raukveien 10

Forslag fremmet av:
Rajeh Mohammed

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er svært begrenset med parkeringsplasser i borettslaget, og det bør vurderes å bygge et parkeringshus i området foran Raukveien 10 for. Eks. også. Vi har store arealer som kan utnyttes til parkering (min erfaring fra tidligere borettslag dette er ikke dyrt) se hva andre borettslag gjør og bruk samme metode!

Styrets innstilling

Styret har beregnet et estimat basert på norsk prisbok. Et parkeringsanlegg på 3000 kvm over 3 etasjer med ca 60 nye plasser vil koste ca. 50 millioner. Et lån på 50 millioner over 25 år med7% rente vil koste 353.000 per måned. I tillegg kommer økte drift og vedlikeholdskostnader på 20.000 per måned. Fordelt på 551 leiligheter blir det ca 677 kroner/måned, varierende med fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

MERK: Selv om generalforsamlingen stemmer for så er vi avhengig av å få det godkjent av plan og bygningsetaten.

Forslag til vedtak

Bygge parkeringshus foran Raukveien 10

Sak 11

Strengere regler for parkering

Forslag fremmet av:
Rajeh Mohammed

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det må bli slutt på at enkelte beboere benytter to parkeringsplasser, da dette fører til misbruk og gjør det vanskelig for andre å finne parkering. Jeg opplever ofte å måtte dra til Tveita, Brynseng og Helsfyr for å parkere, noe som er svært utfordrende,
spesielt med små barn. Mange familier sliter med det samme. Derfor bør borettslaget innføre en ordning der hver husstand kun har en fast registrert parkeringsplass. Gjesteparkering bør være begrenset til maksimalt tre dager, slik det er i andre borettslag. For lengre besøk bør det kreves en søknad til styret. Jeg har erfaring som styremedlem i flere borettslag, blant annet på Tveita og kløfta, hvor de hadde svært gode regler for parkering. Klarer ikke APCOA å håndtere dette, finnes
mange andre bedrifter som vi kan samarbeide med!

Styrets innstilling

Styret er nøytral til dette forslaget og lar årsmøtet bestemme. Å redusere antall tillatelser fra 2 til 1 per leilighet er teknisk sett enkelt å få til.

Forslag til vedtak

Begrense antall tillatelser til 1 per leilighet

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år.

Roller og kandidater

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

- Janne Heimly Magnussen
- Monica Rønneseth

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

- Salar Pooriyan
- Tone Kristin Pettersen
- Usman Mohammed Farooq

Vedlegg

1. valgkomiteens innstilling 2025.pdf

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Harld Paulsen
- Melina Ehsani

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

- Ibrahim Temel
- Janne Heimly Magnussen

Sak 14

Valgkomité

Roller og kandidater

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

- Morten Nygaard
- Rune Sagen

Styrets årsrapport

Styret i Storgården Borettslag består av 5 medlemmer, hvorav 2 menn og 3 kvinner. De fleste leilighetstyper er representert, både høyblokk, lavblokk og to-etasjers.

Styret har siden forrige årsmøte avholdt 14 styremøter. De viktigste sakene for styret har vært å få budsjettet til å gå opp med et overskudd som vil gi borettslaget en buffer av anbefalt størrelse. Det er også planlagt vedlikeholdet de neste 10 årene slik at det ikke skal dukke opp noen store økonomiske overraskelser. Vi er stolte av å kunne fortelle at borettslagets økonomi nå er sterkere enn på lenge og vi hadde ved årsslutt ca 1 million kroner på konto.

En stor utfordring i år var uforutsett vedlikeholdsbehov på samtlige heiser som tilsammen ville koste mellom 1 og 2 millioner kroner. Styret tok opp en kortsiktig låneramme øremerket heisvedlikehold for å kunne være sikker på at det kunne gjennomføres snarest mulig. Rammen gir oss mulighet til å hente ut pengene ved behov og så langt har vi brukt rundt 1/3 av rammen på 2 millioner. Så langt det lar seg gjøre vil heisevedlikeholdet tas av det vanlige driftsbudsjettet over tid og vi regner med at det kortsiktige lånet er tilbakebetalt senest neste år.

En jevn tilstrømming av nye beboere som alle har sine spørsmål er naturlig, og vi tester nå en ny onboarding-prosess. Nye beboere ønskes velkommen per epost og får utdelt en liten informasjonspakke så fort megler har gitt oss kontaktinfo. På den måten er de vanligste spørsmål rundt TV, internett, postkasseskilt, vaktmestere, parkering og husordensregler dekket.

Til generalforsamlingen i Storgården Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Storgården 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 for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 18. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 529, KUNDENR. 63

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**-69 007**	**-3 407**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 174 223	5 257 772
Tilbakeføring av avskrivning	15	315 702	368 673
Tillegg for nye langsiktige lån	17	650 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-5 086 001	-5 638 085
Red. annen langs. gjeld		-24 000	-36 000
Innsk. øremerk. bankkto		-5 132	-17 960
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 024 792**	**-65 600**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**955 785**	**-69 007**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 138 329	3 270 897
Kortsiktig gjeld	-2 182 544	-3 339 904
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**955 785**	**-69 007**

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 529, KUNDENR. 63

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	29 955 825	28 466 952	29 513 000	34 027 000
Ladeinntekter EL-bil		161 783	43 480	0	0
Andre inntekter	3	1 441 884	237 551	200 000	1 550 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**31 559 492**	**28 747 983**	**29 713 000**	**35 577 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 907 449	-1 847 108	-1 700 000	-2 000 000
Styrehonorar	5	-500 000	-500 000	-500 000	-500 000
Avskrivninger	15	-315 702	-368 673	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-25 000	-25 000	-26 500	-28 000
Forretningsførerhonorar		-383 130	-363 845	-390 000	-410 000
Konsulenthonorar	7	-40 435	-13 003	-20 000	-30 000
Kontingenter		-110 200	-110 200	-110 200	-110 000
Drift og vedlikehold	8	-5 299 879	-3 263 427	-3 100 000	-4 775 000
Forsikringer		-1 260 545	-1 023 721	-1 130 000	-1 450 000
Kommunale avgifter	9	-4 878 126	-4 184 650	-4 880 300	-5 534 300
Ladekostnader EL-bil		-122 484	-23 455	0	-110 000
Energi/fyring	10	-5 154 444	-5 292 591	-5 780 000	-5 300 000
TV-anlegg/bredbånd		-2 704 712	-2 785 225	-2 900 000	-2 750 000
Andre driftskostnader	11	-1 142 142	-1 357 915	-1 503 000	-1 214 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 844 248**	**-21 158 812**	**-22 440 000**	**-24 611 300**
DRIFTSRESULTAT		**7 715 245**	**7 589 170**	**7 273 000**	**10 965 700**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	14 158	27 418	0	0
Finanskostnader	13	-2 555 180	-2 358 816	-2 607 000	-2 992 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNAD		**-2 541 021**	**-2 331 398**	**-2 607 000**	**-2 992 000**
ÅRSRESULTAT		**5 174 223**	**5 257 772**	**4 666 000**	**7 973 700**
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		5 174 223	5 257 772		

STORGÅRDEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 385 529, KUNDENR. 63

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	75 715 292	75 715 292
Tomt		2 247 893	2 247 893
Andre varige driftsmidler	15	1 121 093	1 436 795
Miljøbankkonto, øremerket		122 548	847 935
SUM ANLEGGSMIDLER		**79 206 827**	**80 247 916**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		732 874	763 944
Andre kortsiktige fordringer	16	158 743	0
Driftskonto OBOS-banken		2 177 895	2 380 088
Driftskonto OBOS-banken II		0	30 795
Skattetrekkskonto OBOS-banken		65 491	87 950
Sparekonto OBOS-banken		3 327	8 121
SUM OMLØPSMIDLER		**3 138 329**	**3 270 897**
SUM EIENDELER		**82 345 156**	**83 518 813**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 551 * 100		55 100	55 100
Opptjent egenkapital		31 969 313	26 795 090
SUM EGENKAPITAL		**32 024 413**	**26 850 190**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	43 446 702	47 882 703
Borettsinnskudd	18	4 708 500	4 708 500
Annen langsiktig gjeld	19	-113 500	-89 500
Avsetning bomiljøtiltak	19	96 497	827 016
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 138 199**	**53 328 719**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		1 476 310	1 942 440
Skyldige offentlige avgifter	20	139 033	160 161
Påløpte renter		13 295	230 884
Påløpte avdrag		0	468 054
Garasjeregnskap	21	360 000	348 000
Annen kortsiktig gjeld	22	193 906	190 365
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 182 544**	**3 339 904**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**82 345 156**	**83 518 813**

Pantstillelse	23	106 907 300	104 907 300
Garantiansvar		0	0

Oslo, 17.02.2025
Styret i Storgården Borettslag

Harald Paulsen	Melina Ehsani	Janne B. H. Magnussen
Monica Rønneseth	Ibrahim Temel	

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNTEKTER
Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

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

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	22 204 015
Våtromsrehabil.	7 471 560
Garasje	291 050
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 966 625**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Garasje	-10 800
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**29 955 825**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Vaskeriinntekter	78 660
Tilbakebetaling fra Ringside Rørleggerbedrift AS (Fakutra fra 2023)	66 211
Oppgjør fra forsikring	278 135
Miljøfond	847 935
Nøkler	12 200
Andel Havretun Borettslag	105 456
Lyse Tele AS	53 287
SUM ANDRE INNTEKTER	**1 441 884**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 059 835
Overtid	-296 147
Annen lønn, ikke feriepenger	-20 000
Påløpte feriepenger	-193 906
Arbeidsgiveravgift	-295 888
Pensjonskostnader innskudd	-28 488
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-766
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Arbeidsklær	-6 663
Andre personalkostnader	-3 255
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 907 449**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 500 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 7 954, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 25 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-8 938
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-4 935
Fornebu Forvaltning AS	-9 375
Brekke & Strand Akustikk AS	-17 188
SUM KONSULENTHONORAR	**-40 435**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-358 475
Drift/vedlikehold VVS	-1 247 473
Drift/vedlikehold elektro	-2 098 398
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-401 790
Drift/vedlikehold heisanlegg	-824 205
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-112 799
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-50 633
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-48 029
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-96 000
Egenandel forsikring	-60 000
Kostnader dugnader	-2 076
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 299 879**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-3 293 320
Feieavgift	-272
Renovasjonsavgift	-1 584 534
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-4 878 126**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-1 240 984
Strøm oljefyr el.bereder	-3 001 108
Andre fyringskostnader	-912 352
SUM ENERGI / FYRING	**-5 154 444**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 000
Container	-10 999
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-47 680
Diverse leiekostnader/leasing	-5 803
Verktøy og redskaper	-1 974
Driftsmateriell	-24 552
Lyspærer og sikringer	-6 433
Vakthold	-11 918
Renhold ved firmaer	-810 625
Andre fremmede tjenester	-61 328
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-1 900
Andre kostnader tillitsvalgte	-7 954
Andre kontorkostnader	-25 036
Telefon, annet	-5 474
Drivstoff biler, maskiner osv.	-31 635
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-70 012
Bank- og kortgebyr	-3 110
Velferdskostnader	-12 712
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 142 142**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	8 623
Renter av sparekonto i OBOS-banken	5 338
Andre renteinntekter	197
SUM FINANSINNTEKTER	**14 158**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-806 614
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 005
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 737 458
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-5 326
Renter på leverandørgjeld	-4 777
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 555 180**

NOTE: 14
BYGNINGER

Oppskrevet 1986	301 500
Tilgang 1960	26 007 700
Tilgang 1987	49 406 092
SUM BYGNINGER	**75 715 292**

Tomten ble kjøpt i 1986.
Gnr.149/bnr.479 M. flere
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin nr. 1		
Tilgang 2015	21 250	
Avskrevet tidligere	-21 249	
		1
Feiemaskin nr. 2		
Tilgang 2016	175 000	
Avskrevet tidligere	-174 999	
		1
Gressklipper nr. 5		
Tilgang 2011	268 750	
Avskrevet tidligere	-268 749	
		1
Gulvvaskemaskin 2		
Tilgang 2016	33 453	
Avskrevet tidligere	-33 452	
		1
Kopieringsmaskin		
Tilgang 2018	33 139	
Avskrevet tidligere	-33 138	
		1
PC nr. 2		
Tilgang 2017	15 435	
Avskrevet tidligere	-15 434	
		1
Sandstrøer		
Kostpris	50 750	
Avskrevet tidligere	-50 749	
		1
Snøfreser nr. 6		
Tilgang 2021	43 900	
Avskrevet tidligere	-12 542	
Avskrevet i år	-6 271	
		25 087
TORO GRESSKLIPPER		
Tilgang 2016	257 500	
Avskrevet tidligere	-257 499	
		1

Vaskemaskin		
Tilgang 2015	30 000	
Avskrevet tidligere	-29 999	
		1
Wille 465 med utstyr		
Tilgang 2018	1 620 693	
Avskrevet tidligere	-884 627	
Avskrevet i år	-162 069	
		573 997
Wille redskapsbærer		
Tilgang 2018	1 473 623	
Avskrevet tidligere	-804 261	
Avskrevet i år	-147 362	
		522 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**1 121 093**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-315 702**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fakturaer til Havretun Borettslag og Lyse Tele AS for 2024 ble innbetalt i 2025	158 743
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**158 743**

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 17 år.		
Opprinnelig 2018	-20 200 000	
Nedbetalt tidligere	5 346 618	
Nedbetalt i år	929 842	
		-13 923 540
OBOS-Banken AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 2 år.		
Opprinnelig 2022	-1 500 000	
Nedbetalt tidligere	1 370 732	
Nedbetalt i år	129 268	
		0
Eika Boligkreditt AS. OBOS-banken fom. s		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2012	-75 048 462	
Nedbetalt tidligere	42 148 409	
Nedbetalt i år	4 010 217	
		-28 889 836
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,60 %. Løpetiden er 3 år.		
Opprinnelig 2024	-650 000	
Nedbetalt i år	16 674	
		-633 326
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-43 446 702**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1960	-4 724 500
Korrigert innskudd	16 000
SUM BORETTSINNSKUDD	**-4 708 500**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum garasjer	456 000
Avsetning bomiljøtiltak	-96 497
Andre innskudd	-342 500
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**17 003**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-71 957
Skyldig arbeidsgiveravgift	-67 076
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-139 033**

NOTE: 21
GARASJEREGNSKAP

Drift/vedl.hold	-360 000
SUM GARASJEREGNSKAP	**-360 000**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-193 906
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-193 906**

NOTE: 23
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	4 708 500
Pantelån	43 446 702
Påløpte avdrag	0
TOTALT	**48 155 202**

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

Bygninger	75 715 292
Tomt	2 247 893
TOTALT	**77 963 185**

0063 Storgården Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: HARALD PAULSEN — Adresse: ENEBAKKVN. 166
E-postadresse: HARALDS@PAULSEN.NO

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: IBRAHIM TEMEL — Adresse: RAUKVN. 1
E-postadresse: IBRAHIMTEMEL@LIVE.NO

Navn: MELINA EHSANI — Adresse: HAVREVN. 6
E-postadresse: MELINA.EHSANI@GMAIL.COM

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: MONICA RØNNESETH — Adresse: HAVREVN. 11
E-postadresse: MONICA.RONNESETH@GMAIL.COM

Navn: JANNE MAGNUSSEN — Adresse: HAVREVN. 24
E-postadresse: JANNE-BHS@ONLINE.NO

Navn: — Adresse:
E-postadresse:

C. Som varamedlemmer foreslås:

1. Navn: SALAR POORIYAN — Adresse: HAVREVN. 11
E-postadresse: SALARPOORIYAN@OUTLOOK.COM
2. Navn: TONE KRISTIN PETTERSEN — Adresse: HAVREVN. 11
E-postadresse: TKPETTE@ONLINE.NO
3. Navn: USMAN FAROOQ — Adresse: ENEBAKKVN. 164
E-postadresse: FAROOQ.USMAN@GMAIL.COM
4. Navn: — Adresse:
E-postadresse:

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: HARALD PAULSEN — Adresse: ENEBAKKVN. 166

Navn: MELINA EHSANI — Adresse: HAVREVN. 6

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: IBRAHIM TEMEL — Adresse: RAUKVN. 1

Navn: JANNE MAGNUSSEN — Adresse: HAVREVN. 24

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: RUNE SAGEN — Adresse: HAVREVN. 12
E-postadresse: RUSAGEN@ONLINE.NO

Navn: MORTEN NYGAARD — Adresse: HAVREVN. 3
E-postadresse: NYGAEN@ONLINE.NO

Dato 14/3-25 I valgkomiteen for Storgården Borettslag

RUNE SAGEN HAVREVEIEN 12 L.NR. 1078

MORTEN NYGAARD HAVREVEIEN 3 L.NR. 1040

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 2.04.25
Selskapsnummer: 63 **Selskapsnavn:** STORGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2025 for STORGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385529
Møtet ble avholdt 2. april kl. 18:00, Manglerud Kirke Storsalen.

Antall stemmeberettigede som deltok: 63
Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 1

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Jardar Bakke er valgt.
>
> ✓ **Vedtatt.**

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

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

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Christopher Morgenstierne foreslått. Protokollvitner utnevnes av generalforsamlingen.
>
> ✓ **Vedtatt. Protokollfører: Christopher Morgenstierne Protokollvitne: Harald Fagerhus**

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Vedtatt.**

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 500 000,-.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 500 000,-.
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Fellesvaskeri på søndager

Fremmet av: Malin Dahlgren

Jeg ønsker å fremme et forslag om at vi innfører en eller to tidsluker for bruk av fellesvaskeriet på søndager. I dag vaskes det i leilighetene til alle tider av døgnet, og derfor mener jeg det er rimelig at vi også gir mulighet for kortare bruk av fellesvaskeriet på søndager.

Styrets innstilling
Styret mener eksisterende tider er tilstrekkelig og at det er fint for de som bor over vaskeriet at det er ro på søndager.
De eksisterende vasketidene er:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

> **Forslag til vedtak:**
>
> ✗ **Ikke vedtatt. Forslaget falt ved kun 12 stemmer for forslaget.**

8. Ventilasjon i lavblokker

Fremmet av: Janne Bunkholdt

Forslag til badet; Det er behov for utbedring av ventilasjonssystemet på badet. Det trekker for dårlig, noe som skaper mye fuktighet, som igjen er grobunn for sopp. Hva kan gjøres?

Styrets innstilling
Styret kan gjerne sjekke pris på ombygging hvis generalforsamlingen ønsker dette.

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forbedre ventilasjonen i lavblokker med passiv ventilasjon

❌ **Ikke vedtatt.**

Forslag til vedtak 2:
Styret kan gjerne sjekke pris på ombygging og kartlegge problemet hvis generalforsamlingen ønsker dette.

✔ **Vedtatt. Benkeforslag vedtatt**
30 stemmer for og 23 stemmer mot.

9. Flere parkeringsplasser

Fremmet av: Marius Kristiansen

Foreslår at styret ser på billigst mulig måte å opparbeide flere parkeringsplasser. Det er stor manko på parkering i borettslaget, og enten salg eller utleie av disse nye plassene kan finansiere plassene, og potensielt gi inntekter til borettslaget på sikt. Det vil også heve verdien på boligene når det er flere parkeringsplasser tilgjengelig.

Styrets innstilling
Styret har i samarbeid med vaktmesterene sjekket opp om det er noen åpenbare alternativer for å plassere nye plasser, dessverre uten hell. Hvis dette skal gjennomføres må borettslaget leie inn bistand for å finne en løsning.

Styret støtter ikke forslaget

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Forslaget falt med kun 4 stemmer for.**

10. Parkeringshus foran Raukveien 10

Fremmet av: Rajeh Mohammed

Det er svært begrenset med parkeringsplasser i borettslaget, og det bør vurderes å bygge et parkeringshus i området foran Raukveien 10 for. Eks. også. Vi har store arealer som kan utnyttes til parkering (min erfaring fra tidligere borettslag dette er ikke dyrt) se hva andre borettslag gjør og bruk samme metode!

Styrets innstilling
Styret har beregnet et estimat basert på norsk prisbok. Et parkeringsanlegg på 3000 kvm over 3 etasjer med ca 60 nye plasser vil koste ca. 50 millioner. Et lån på 50 millioner over 25 år med7% rente vil koste 353.000 per måned. I tillegg kommer økte drift og vedlikeholdskostnader på 20.000 per måned. Fordelt på 551 leiligheter blir det ca 677 kroner/måned, varierende med fordelingsnøkkelen for felleskostnader.

MERK: Selv om generalforsamlingen stemmer for så er vi avhengig av å få det godkjent av plan og bygningsetaten.

Forslag til vedtak:
❌ **Ikke vedtatt. Forslaget falt ved 2 stemmer for.**

11. Strengere regler for parkering

Fremmet av: Rajeh Mohammed

Det må bli slutt på at enkelte beboere benytter to parkeringsplasser, da dette fører til misbruk og gjør det vanskelig for andre å finne parkering. Jeg opplever ofte å måtte dra til Tveita, Brynseng og Helsfyr for å parkere, noe som er svært utfordrende,
spesielt med små barn. Mange familier sliter med det samme. Derfor bør borettslaget innføre en ordning der hver husstand kun har en fast registrert parkeringsplass. Gjesteparkering bør være begrenset til maksimalt tre dager, slik det er i andre borettslag. For lengre besøk bør det kreves en søknad til styret. Jeg har erfaring som styremedlem i flere borettslag, blant annet på Tveita og kløfta, hvor de hadde svært gode regler for parkering. Klarer ikke APCOA å håndtere dette, finnes
mange andre bedrifter som vi kan samarbeide med!

Styrets innstilling
Styret er nøytral til dette forslaget og lar årsmøtet bestemme. Å redusere antall tillatelser fra 2 til 1 per leilighet er teknisk sett enkelt å få til.

> **Forslag til vedtak:**
> Begrense antall tillatelser til 1 per leilighet
>
> ✓ **Vedtatt.**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal i år velges 2 styremedlemmer for 2 år og 3 varamedlemmer for 1 år.

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Janne Heimly Magnussen
Monica Rønneseth

Valgt inn ved akklamasjon.

Følgende stilte til valg:
Janne Heimly Magnussen
Monica Rønneseth

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Usman Mohammed Farooq
Tone Kristin Pettersen
Salar Pooriyan

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Usman Mohammed Farooq
Tone Kristin Pettersen
Salar Pooriyan

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Melina Ehsani
Harld Paulsen

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Melina Ehsani
Harld Paulsen

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Janne Heimly Magnussen
Ibrahim Temel

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Janne Heimly Magnussen
Ibrahim Temel

14. Valgkomité

Valgkomité (1 år)

Følgende ble valgt:
Morten Nygaard
Rune Sagen
Youssef Aarrass

Valgt inn ved akklamasjon

Følgende stilte til valg:
Morten Nygaard
Rune Sagen
Youssef Aarrass

HUSORDENSREGLER
FOR
STORGÅRDEN BORETTSLAG

Hver enkelt borettshaver er ansvarlig for at disse reglene blir fulgt. Leiligheten må ikke brukes slik at det sjenerer andre leieboere. Ordensreglene inneholder ikke bare plikter – hovedhensikten er å medvirke til at alle beboerne kan få ro, orden og hygge i hjemmene, samt et godt naboskap. Klager over brudd på husordensreglene skal alltid skje skriftlig til styret.

GENERELLE ORDENSREGLER

Ingen må sette fra seg barnevogner, ski, kjelker eller annet i trapperom eller ganger. Kast IKKE mat ut av vinduet til fuglene, da dette trekker til seg rotter og mus. Risting og lufting av tøy fra vinduer og balkong er forbudt. Dører til inngang og kjeller skal alltid være låst. La aldri små barn være alene på loftet eller i kjelleren. Slukk alltid lyset etter deg på loft og kjeller.

REGLER OM RO I LEILIGHETENE

Det skal være ro i leilighetene fra kl. 23.00 til kl. 06.00. Se til at barna ikke leker eller støyer i trappeoppgang eller vestibyler. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00. (Musikkundervisning tillates bare etter særskilt avtale, og med samtykke fra leieboere over, under og ved siden av.) Stereoanlegg må benyttes med varsomhet, da basstoner forplanter seg i betongen. For å få et godt naboskap skal ikke banking eller boring som forstyrrer naboene forekomme i leilighetene før kl. 08.00 og etter kl. 20.00 på hverdager og ikke etter kl 17.00 på lørdager. På søn- og helligdager bør slikt ikke forekomme. (Hjemmeindustri som forstyrrer naboene er ikke tillatt.)

SØPPEL OG AVFALL

All søppel skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i avfallssjakten. Vær ekstra nøye når det kastes sanitærartikler. Det må ikke kastes noen form for flytende avfall. Treverk må ikke kastes i sjakten p.g.a. at de "spidder" posene. Avfallssjakten bør ikke brukes mellom kl. 23.00– 06.00

Kildesortering av aviser, ukeblader, reklamebrosjyrer, papp, kartongemballasje, drikkekartonger og andre papir/papprodukter, skal utsorteres/bæres ut og legges i papircontainere som befinner seg utenfor høyblokkene eller i de grønne beholderne ved lavblokkene.

Beboerne anmodes om å kildesortere flasker og glass (farget og klart), og bringe dette til de glassigloer som er plassert ved Sparbutikken og Manglerudsenteret.

Det er forbudt å sette søppel eller avfall i kjellerganger, trapperom , fellesrom eller ute på området, samt utenfor og imellom bygningene. Det er heller ikke tillatt å sette søppel eller

avfall rundt/inntil utplasserte containere, eller utenfor bygningens søppelromsdør. Søppel skal ikke oppbevares på beboernes balkonger.

Større avfall/søppel som utrangerte el-artikler (TV-apparater, radioer, og lignende), komfyrer, tepper, linoleum, bygningsmessig utskiftning av kjøkken og baderomsinventar, herunder andre bygningsmessige materialer, må beboer selv sørge for å fjerne for egen kostnad, eller oppbevare innenfor eget boareal. Det overnevnte avfall kan husholdningene/beboere uten ekstra avgift, levere ved renholdsverkets gjenbruksstasjoner i Brobekkvn. 87 og ved Grønnmo avfallsanlegg.

VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Vaskeriene er stengt jul-, nyttårs-, påske- og pinseaften, samt de andre høytidsdagene.

VASKETIDER:
Mandag - fredag: kl. 08.00-12.00, 12.00-16.00, 16.00-22.00
Lørdag: kl. 10.00-14.00, 14.00-18.00

VASKETIDENE MÅ OVERHOLDES!

Parkér reservasjonslåsen når vaskeriet forlates.

Alle maskinene tørkes over etter bruk. Forlat vaskeriet i den stand du selv ønsker å finne det. Tørkeplassen skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær

BILPARKERING

De som har garasje skal bruke den. Dette for at flere skal ha mulighet til å parkere på p-plasser eller langs gaten.

DYREHOLD

1. Alle dyreeiere er pliktig til å registrere hunden/katten. Ved innflytting skal eventuelle dyr godkjennes før tillatelse gis.
2. Hund og katt skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets eiendom, samt at den må føres av en person som har kontroll over dyret.
3. Hundeeiere er erstatningspliktige for enhver skade som hunden/katten måtte påføre personer eller eiendommen.
4. Eier av dyret må straks fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate på eiendommen.
5. Det er ikke tillatt å holde kamphunder, for eksempel Pitbullterrier.
6. Dyreeiere er forpliktet til å sette seg inn i bestemmelser for Oslo kommune (Politivedtekene samt viltlov.)
7. Ved berettige klager på dyreholdet, minner vi om at dyrehold er en del av husleiekontrakten, og betraktes som mislighold av denne.
8. Alle klager sendes skriftlig til styret for behandling, og eventuelt oversendes til den valgte dyrekomite.

9. Innsigelser hvor legeerklæring fremlegges fra oppgangens beboere må respekteres av søker av dyrehold.

BAD, WC, KRANER OG LEDNINGER

Om vinteren må alle rom holdes såpass oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. La aldri en kran stå åpen når et rom forlates. Skyll en gang i blant med sodavann eller plumbo for at avløpsrørene ikke så lett skal stoppes til. Hvis et rør springer lekk og stoppekranen ikke kan bli stengt med det samme, surr et håndkle eller lignende rundt stedet. La en snipp av håndkleet henge ned i en bøtte eller vask, slik at vannet samles opp. Ring deretter vaktmesterens alarmtelefon 22 67 61 37.

FELLESROMMENE

Barnevogner, sykler, ski, kjelker etc. må ikke plasseres i trapperom, trapper, vestibyler eller kjellerganger. Bruk dertil bestemte boder og fellesrom. Barnevogner kan dog settes utenfor entrédøren for kortere tid når naboene ikke har noe imot det. Møbler eller ting som beboer ikke har plass til i leiligheten, må IKKE plasseres i kjellerganger eller noen av fellesrommene. Styret kan besørge slike ting fjernet for beboers regning.

BALKONGER

Åpen ild med f. eks. fakkelbokser o.l. og oppskyting av raketter er forbudt. Det er tillatt å grille med gassgrill eller elektrisk grill. Det er ikke tillatt å sette opp fuglebrett eller – kasse. Blomsterkasser må bare monteres på innsiden av balkongen i høyblokkene. Det er videre ikke tillatt å forandre fasadeutseendet ved å benytte andre veggfarger enn vedtatt.

RØYKING

Røyking er ikke tillatt i fellesrom eller heiser.

ANTENNER

Utvendig montering/oppsetting av egne radio og TV-antenner/parabolantenner er IKKE tillatt. Ulovlig oppsetting av antenne blir å betrakte som vesentlig misligholdelse av andelseiers husleiekontrakt med borettslaget.

GENERELT OM BRANNSIKKERHET OG HVER ENKELT BEBOERS ANSVAR

Pulverapparatene i lavblokkene SKAL stå på et lett tilgjengelig sted. Hver boenhet SKAL ha minst en røykvarsler som skal være montert på riktig sted. Beboerne skal skifte batteri hvert år. Batteri blir besørget av borettslaget. Beboerne plikter å utvise generell forsiktighet med henhold til potensielle brannfarer.

FRAMLEIE

Framleie må godkjennes av styret. Leieboeren har ansvaret ovenfor borettslaget for alle skader og ulemper som selskapet eller leieboerne får av hans framleiere. Framleieren må ikke flytte inn før godkjenning foreligger.
Overtredelse av husordensreglene kan medfølge oppsigelse av leieforholdet.

GOD OG HYGGELIG BOKULTUR TILSIER--------

- At man varsler naboer hvis man skal ha en fest som kanskje kan komme til å sjenere på grunn av høyt lydnivå og ekstra trafikk i gang og heis.
- Man bør informere naboene hvis det skal utføres omfattende oppussing i leilighetene. Heng gjerne opp en "nabovarsel" på oppslagstavla.
- At man ikke tapper i vann i badekar og forårsaker annet bråk fra kraner og avløp etter kl. 23.00.
- At man ikke banker i radiatorer, rør, gulv eller tak og/eller lager lyder som sjenerer godt naboskap.

VESENTLIGE ELLER GJENTATTE BRUDD PÅ HUSORDENSREGLENE VIL MEDFØRE OPPSIGELSE AV ANDELSEIERS HUSLEIEKONTRAKT MED BORETTSLAGET.

Revidert august 2003

Vedtekter

for Storgården Borettslag org nr 950 385 529 vedtatt på ordinær den 20. april 2006
Endret på generalforsamling 07.04.2022
Endret på ekstraordinær generalforsamling 20.10.2020.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Storgården Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller

- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:
- på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller
- ved opphør av husstandsfellesskap dersom partene har bodd sammen i minst 2 år, eller de har, har hatt eller venter barn sammen

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider eller på annen lignende måte.

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører

bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike

installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.

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

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

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

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minst fire og høyst seks andre styremedlemmer med minst to og høyst fire varamedlemmer.

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

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

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

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene

likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

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

(3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en

andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt disse skriftlig innen fristen i 1.ledd.

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i 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) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

Raukveien 1

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 171 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	12 min 0.9 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	12 min 0.9 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	12 min 1 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 825 elever, 34 klasser	23 min 1.8 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.6 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandstuveien Linje NC2, 70, 70N	4 min 0.3 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	7 min 0.6 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 2.9 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 2.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.8 km

BARNEHAGER

Storgården barnehage (1-6 år) 131 barn	4 min 0.3 km
Gårdstunet barnehage (0-5 år) 50 barn	7 min 0.5 km
Treskeveien barnehage (1-5 år) 96 barn	8 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Coop Extra Ryensvingen	5 min
Kiwi Ryen	5 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

Manglerud Senter	7 min
Apotek 1 Manglerud	7 min
Manglerud Vinmonopol	7 min

SPORT

Manglerud skole	12 min
Høyenhallen/Fokushallen	11 min
SATS Ryen	5 min
EVO Ryen	6 min

«Borte bra, men hjemme best»

— Sitat fra en lokalkjent

Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

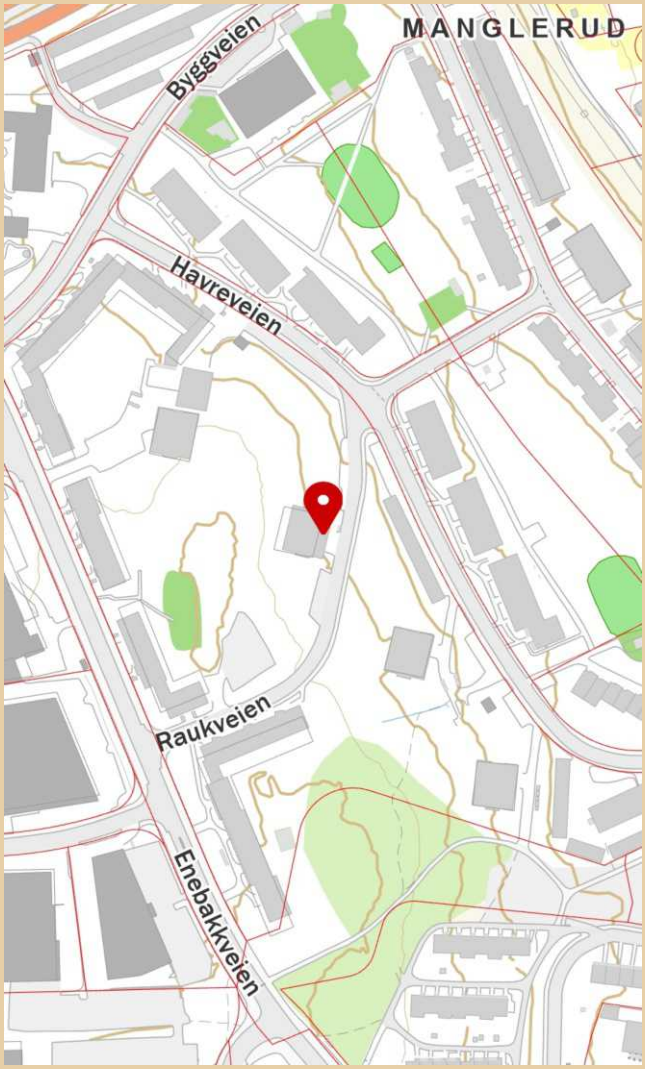
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



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

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:
Raukveien 1, 0680 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 479, andelsnr. 536 i STORGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183260070

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Fridtjof Sparbo

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 478 17 317

E-post: fridtjof.sparbo@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.
