PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

HAVREVEIEN 11

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Ferdigattester og tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Andelsleilighet
Havreveien 11
0680 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 13/06/2026

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.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:	Sergei Ravinski og Katja Yurkouskaya
Seksjonsnummer:	Ikke Aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	472
Byggeår:	1960
Tomt:	42742 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren
Befaringsdato:	11.06.2026
Fuktmåler benyttet:	Det ble ikke søkt etter fukt da dette ikke var mulig uten destruktive inngrep.
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

©mstr.no

www.bmtf.no

OM TOMTEN:
Tomten er pent opparbeidet med div. beplantninger og prydbusker. Tomten er ellers utstyrt med sittegrupper og lekeapparater.
Asfaltert internveier.

OM BYGGEMETODEN:
Murblokk over 12 etg. I tillegg kommer kjeller/u.etg. og loft.
Fundamentert på antatt faste masser.
Etasjeskillere av støpt mur/betong.
Fasade tekket med teglstein.
Blandet flatt- og saltak tekket med asfaltplater/takmembran. Taket er ikke besiktiget.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
Lys 2-roms hjørneleilighet godt beliggende på Ryen/Manglerud i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde med rolige og barnevennlige omgivelser. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.
Modulkjøkken fra IKEA fra 2012/13 og flislagt bad rehabilitert i regi av borettslaget i 2006/2007. Boligen er sporadisk overflatebehandlet i nyere tid.
Boligen disponerer egen østvendt balkong på ca. 7,3 kvm. med gode sol- og utsiktsforhold.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,5m
God planløsning
OBOS er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Fremtind Forsikring AS med polisenr. 20815187.
Dørtelefon montert i entré.

Oppvarming:
Boligen varmes opp via radiatorer tilknyttet sentralvarme.
Elektrisk varmekabel i gulv på bad. Styres via trinnløs regulator.

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler for felles anlegg montert i tak i entré.

Parkering:
Parkering i gaten etter gjeldende regler for området.
Mulighet for leie av parkeringsplass og garasje via borettslaget etter ventelisteordning.

DOKUMENTKONTROLL:
Megleropplysninger datert 09.06.2026.
Årsmøte 2025.
Protokoll fra årsmøte 2025.
Ferdigattest boligblokk datert 18.04.1963.
Ferdigattest utskifting vinduer og etterisolering datert 14.09.1987.
Byggesakstegninger datert 22.10.1957.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Gulv: Flis på bad og entré. Øvrige gulv med parkett.
Vegger: Flis på bad og over benkeplate på kjøkken. Øvrige vegger av malte flater.
Tak: Senket tak med plater i bad. Øvrige tak av malt mur.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
Det er fremvist byggesakstegninger datert 22.10.1957.
Boligen er ikke synlig forandret mht. planløsning.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 4.847,- og inkluderer renter og avdrag på fellesgjeld, varmt vann og fyring, internett og kabel-tv fra Telenor, felles forsikring, vaktmestertjeneste, trappevask, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.06.2026: kr. 62.504,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2025: kr. 66.752,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (OBOS) datert 09.06.2026.

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
9. Etg.	49			7
Loft		3		
Kjeller		3		
SUM BYGNING	49	6		7
SUM BRA	55			

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Stue, kjøkken, bad, soverom og entré.

BRA-e:

En loftsbod målt til ca. 3 kvm.
En kjellerbod målt til ca. 3 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 7 kvm.

Felles vaskeri i 1. etg. samt felles sykkelbod ved inngang.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:
Ikke undersøkt da dette er berammet av borettslagets vedlikeholdsplikt.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):
Boligen ble inspisert i dagslys.
Det er kun utført visuell kontroll så langt det lar seg gjøre på bygningsdeler som er helt synlige eller delvis skjult.
Det er ikke foretatt kontroll på bygning som vil føre til destruktiv løsning.

ANDRE MERKNADER:
Ingen.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:
Hjemmelshavere.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

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:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

13/06/2026

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

©mstr.no

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket tak med takess/plater og inspeksjonsluke for vannrør med stengeventiler.
Flislagte vegger.

Dusjhjørne med svingbare foldedører i herdet glass. Garnityr på stang med spylehode, blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning med modulskap med skuffer og toppmontert servant og ett-greps blandebatteri. Vegghengt speil med overliggende armatur.
Opplegg til vaskemaskin.
Vegghengt klosett.

Merknader: Det ble registrert hulrom bak tre fliser i nedre rad i dusjsonen.

TG 2 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

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.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Det ble målt tilfredsstillende høydeforskjell fra terskel (synlig oppkant) til overside av slukrist.

Merknader: Silikon er stedvis misfarget og preget av elde. Kun av estetisk betydning.

Det ble målt fall til sluk i dusjsonen, men ikke iht. forskrift (minst 1:50 fall mot sluk).
Kontroll utført med laservater og meterstokk.
Avrenning til sluk er også visuelt vurdert ved å påføre vann på gulv.
Dette resulterer i treg avrenning og opptørk. Badet fungerer med avviket, men er ikke konstruert iht. forskrift.



©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2006/07

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.

Hjelpesluk av plast i dusjsonen.
Hovedsluk av rustfritt stål med synlig klemring og slukmansjett/membran.

Det er fremvist sluttnotat for stamrør- og slukskifte datert 15.09.2009.

Merknader: Det ble ikke målt etter fukt da dette ikke var mulig uten å gjøre destruktive inngrep. Tilstøtende vegger er av mur og uten adkomst.





2. Kjøkken

TG 2 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2012/13

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.

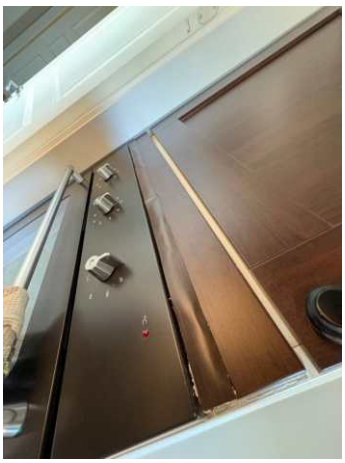
Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2012/13, dette ref tidligere salgsoppgave.
Integrerte hvitevarer som platetopp og stekeovn.
Frittstående oppvaskmaskin og kjøleskap.
Mørk brune folierte profilerte fronter på over- og underskap. To overskap med glassdører.
Laminert benkeplate med nedfelt dobbel oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter over platetopp.

Merknader: Det ble registrert elde og slitasje på fronter og innredning.

Det bør monteres komfyrvakt til platetopp/kokesone, krav etter 2010.
Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring for vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

©mstr.no

www.bmtf.no

3. Andre Rom

TG 2 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt med lyse og tidsriktige farger samt materialvalg.

Merknader: Det ble observert noe tørkesprekker/svinnriss. Dette er ikke uvanlig over tid da materialer tørker inn og bygget er i bevegelser.

Det ble registrert høydeavvik på gulv opptil 2 cm. i stue og soverom. Detter er mer en hva standarden tillater (mer enn 1 cm over en 2 meters lengde).

Det ble registrert hulrom under flere fliser i entré.



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.

Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1985.
Balkongdør med 3-lags isolerglass 1985.
Nyere ytterdør i tre med kikkehull. Lyd- og brannklassifisering 35dB/EI30.

Merknader: Utvendig vannbord og karm er værslitt.
Det er borettslaget som har ansvar for vinduer og balkongdører.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Boligen disponerer egen østvendt balkong på ca. 7,3 kvm. med gode sol- og utsiktsforhold.
Underliggende konstruksjon av antatt armert betong med terrassebord som toppgulv.
Rekkverk av stål med bølgeblikkplater.

Merknader: Høyde på rekkverk er målt til 105 cm. Kravet iht. gjeldende forskrift/standard er 100 cm. og 120 cm. der fallhøyden er over 10 m.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 2006/07

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Lekkasjevann i fordelerskap ledes ikke til sluk, se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

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.

Vannrør og avløpsstammer fra 2006/07. Disse ble fornyet i regi fra borettslaget.
Radiatorer fra antatt byggeår.

Fordelerskap til bad med stengeventiler for vann til plassert i baderomstak.
Stengeventiler for kjøkken lokalisert i skap under oppvaskkum.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke spalte for lekkasjevann for innebygget sisterne.
Det er ikke fremlagt noen form for dokumentasjon for arbeider med unntak av sluttnotat for stamrørskifte & slukskifte datert 15.05.2009. Det antas/tas forbehold om at styret i borettslaget besitter dokumentasjon.

Manglende spalte for lekkasjevann innebygget sisterne.
Manglende inspeksjonsmulighet for innebygget sistern. Alle vanninstallasjoner skal tilrettelegges for framtidig vedlikehold og være lett utskiftbare iht. TEK17 §15-5 (3).
Løsning ikke uvanlig fra da arbeidene ble utført.




Ingen 6.2 Varmtvannsbereder

Felles fyring og varmtvann via sentralvarmeanlegg.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1960

Boligen har naturlig ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Spalter/ventiler i overkant av vinduer for tilsig av luft.
Avtrekk på bad og kjøkken via avtrekksluker.
Ventilator med kullfilter over platetopp på kjøkken.

Merknader: Ved dårlig tilsig av luft fra spalter/ventiler vil ventilasjonen bli vesentlig redusert. Spalter/ventiler må jevnlig rengjøres og holdes tilstrekkelig åpne for nok tilsig av luft.





©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 06.01.2025

Resultatet var tilfredsstillende.

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.

Hovedsikring på 2 x 40 ampere.
Jordfeilvarsler for hele anlegget (piper ved jordfeil)
Automatsikringer til kurs 3 og 4.
Kombinert jordfeilbryter og automatsikringer til kurs 5, 6 og 7.
Spenning i boligen er målt til 240V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er fremvist samsvarserklæring datert 20.05.2007 for arbeider på bad. Utført av VSL Elektro AS.
Det er fremvist samsvarserklæring datert 07.07.2022 for arbeider på kjøkken samt butte tre sikringer. Utført av Elektro 22 AS.

Det er fremvist brev datert 18.02.2025 vedr. avsluttet tilsynssak etter kontroll fra ELVIA.

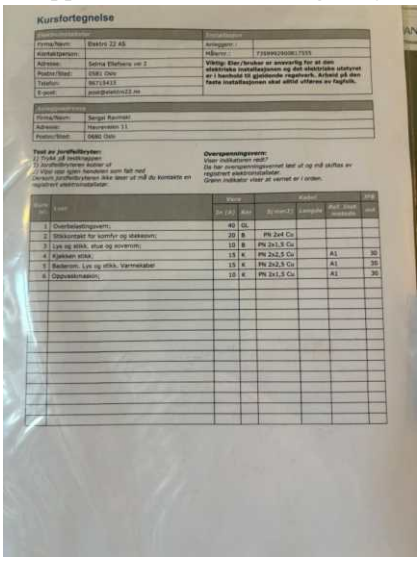
Merknader: Ingen merknader.

Til opplysning:
Elektriske anlegg har begrenset levetid, og dersom anlegget er gammelt kan det være behov for utskiftninger. Forventet levetid for elektriske anlegg er 25-30 år. Kan variere avhengig av flere faktorer, inkludert materialkvalitet, installasjonens kvalitet, belastning på anlegget, vedlikehold og om det oppfyller dagens standarder.

Selve påbudet om samsvarserklæring kom i 1999.
Er det gjort omfattende arbeid på det elektriske anlegget, er det krav om samsvarserklæring. Det betyr at elektrobedriften skal fylle ut og signere et skjema som viser at arbeidet tilfredsstiller kravene i forskriften om elektriske lavspenningsanlegg (FEL).

Når hele det elektriske anlegget er nytt, skal det i tillegg til selve erklæringen om samsvar, også leveres en risikovurdering, en kursfortegnelse, en rapport fra sluttkontroll og utstyrsdokumentasjon.







©mstr.no

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Ingen.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

TG2 settes grunnet hulrom bak tre fliser i dusjsonen samt alder på konstruksjonen.

Risiko og konsekvens:
Hulrom bak tre fliser i dusjsonen medfører økt risiko for at fliser løsner og at fukt kan påvirke underliggende konstruksjoner over tid. Konstruksjonens alder bidrar til økt risiko for svekkede egenskaper og fremtidige fuktskader, med behov for vedlikehold eller utbedringer.

1.1.2 Bad Overflate gulv

TG2 settes grunnet alder samt fall i dusjsonen ikke iht. forskrift.

Risiko og konsekvens:
Badets alder tilsier at det kan ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Manglende fall i dusjsonen kan føre til treg avrenning og dårlig opptørk, noe som øker risikoen for fuktbelastning og fuktskader over tid.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

TG2 settes grunnet alder på membran.

Risiko og konsekvens:
Membranens alder tilsier at den kan ha passert mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører økt risiko for redusert tetthet og fare for fuktgjennomtrengning, som over tid kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

2.1 Kjøkken Kjøkken

TG2 settes grunnet elde og slitasje på fronter og innredning. I tillegg kommer manglende komfyrvakt og waterguard.

Risiko og konsekvens:
Elde og slitasje på fronter og innredning medfører økt risiko for redusert funksjon og videre forringelse over tid. Manglende komfyrvakt og waterguard medfører økt risiko for henholdsvis brann og vannskader, noe som kan føre til skade på innredning, bygningsdeler og inventar.

3.1 Andre rom

TG2 settes grunnet høydeavvik på gulv opptil 2 cm i stue og soverom. I tillegg kommer hulrom under flere fliser i entré.

Risiko og konsekvens:
Høydeavvik på gulv opptil 2 cm i stue og soverom kan påvirke bruksegenskaper, møblerbarhet og opplevelsen av gulvets planhet. Hulrom under flere fliser i entré medfører økt risiko for sprekkdannelser, løse fliser og videre nedbrytning av gulvoverflaten over tid. Dette kan føre til behov for vedlikehold eller utbedringer.

4.1 Vinduer og ytterdører

TG2 settes grunnet alder og slitasje på vinduer og balkongdør.

Risiko og konsekvens:
Alder og slitasje kan føre til redusert tetthet i vinduer og balkongdør, noe som kan gi luftlekkasjer og økt varmetap. Videre slitasje kan medføre behov for utskifting på sikt for å opprettholde tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.
Det er borettslaget som har ansvar for vedlikehold av vinduer og balkongdør.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

5.1 Balkonger, verandaer og lignende

TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. forskrift.

Risiko og konsekvens:
Rekkverk har høyde som ikke tilfredsstiller gjeldende forskriftskrav kan medføre økt risiko for fall og personskade.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

TG2 settes grunnet manglende spalte for lekkasjevann til skjult siterne samt manglende lekkasjesikring av stoppekraner over tak i bad og på kjøkken.

Risiko og konsekvens:
Manglende spalte for lekkasjevann fra skjult sisterne og manglende lekkasjesikring av stoppekraner kan føre til at eventuelle lekkasjer ikke oppdages tidlig, og vann kan bli stående skjult i konstruksjonen.
Dette kan over tid medføre fuktskader på omkringliggende konstruksjoner og økt risiko for kostbare reparasjoner dersom lekkasje oppstår.

6.3 Ventilasjon

TG2 settes grunnet naturlig ventilasjon.

Risiko og konsekvens:
Naturlig ventilasjon er den eldste formen for ventilasjon, og den finnes fortsatt i mange boliger. Den er basert på at varm og fuktig luft stiger naturlig opp over tak gjennom kanaler fra bad- og våtrom. Dette fører i sin tur til at frisk luft trekkes inn gjennom ventiler i vegg og/eller vindu. I eldre boliger kom luften gjerne inn gjennom utettheter i vegg og vinduer.
Generelt sett fungerer naturlig ventilasjon dårlig og er avhengig av temperaturforskjellene inne og ute. Jo kaldere det er ute, jo større trekk blir det, noe som gir for mye ventilasjon den kalde årstiden og for lite ventilasjon i den varme årstiden.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 13.06.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	PrivatMegleren Panorama	Oppdragsnr.	38260305
Addresse	Havreveien 11		
Postnr.	0680	Sted	OSLO
Selgers navn	Sergei Ravinski		
Selgers navn	Katja Yurkouskaya		

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER (spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i «Beskrivelse»)

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

11/2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

6

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

Gjensidige

Polise/avtalenr.:

94537932

Våtrom

Initialer selger:
S R
K Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

1. Kjenner du til om det er feil ved våtrom, for eksempel sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

5. Har det blitt utført elektriske arbeider på våtrom, som for eksempel nye varmekabler, nytt el uttak eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Vann/Avløp/Rør

6. Kjenner du til om det er feil på vann/avløp, herunder rørbrudd?

☑ Nei ☐ Ja

7. Kjenner du til om det har vært tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☑ Nei ☐ Ja

8. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

9. Kjenner du til om det har vært utført kontroll på vann/avløp/rør?

☑ Nei ☐ Ja

10. Kjenner du til om eiendommen har privat vannforsyning eller avløp, som septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

11. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje fra tak/takrenner/nedløp/beslag?

☑ Nei ☐ Ja

12. Kjenner du til om det er utført arbeid på taktekking/takrenner/beslag?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Piper og ildsteder

13. Kjenner du til om det er problemer med mur/pipe/ildsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud, innkledd pipe eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Initialer selger:
S R
K Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Mur/Fundament/Skjevheter

14. Kjenner du til om det er sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

15. Kjenner du til om det er feil/utettheter/lekkasje i terrasser/fasade/vinduer?

☑ Nei ☐ Ja

16. Kjenner du til om det er utført arbeid på terrasser/fasade/vinduer?

☐ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☑ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Har lagt nye terrassebord og laget blomsterkasse.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Arbeidet er utført av meg som privatperson.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☑ Nei ☐ Ja

18. Har det vært utført arbeid i forbindelse med drenering?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Loft

Har boligen loft?

☑ Nei ☐ Ja

Elektrisk Anlegg

21. Kjenner du til om det er feil ved det elektriske anlegget?

☑ Nei ☐ Ja

22. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på el-anlegget?

☐ Nei ☑ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

Beskriv hva som er utført av faglært, og av hvem:

Stikkontakt over kjøkkenbenk, stikkontakt for vifte og oppvaskmaskin.3stk ny jordfeilautomater.Montering og tilkobling av LED lys under kjøkkenoverskap.

Har du dokumenter fra de som utførte arbeidet som viser eller beskriver hva som ble utført, og av hvem?

☐ Nei ☑ Ja

Beskriv dokumentene og legg frem kopi:

Samsvarserklæring med garanti og FDV-dokument

23. Kjenner du til om det elektriske anlegget har vært undersøkt eller kontrollert av el-takstmann, el-installatør, eller det lokale el-tilsynet?

☐ Nei ☑ Ja

Av hvem?:

Omexom Elsikkerhet AS har den 06.01.2025 utført kontroll av elektrisk anlegg

Er eventuelle avvik blitt utbedret?:

Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

24. Kjenner du til om det er feil ved slike installasjoner

☑ Nei ☐ Ja

25. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja, kun av faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært ☐ Ja, kun av ufaglært

26. Kjenner du til om det har vært utført kontroll av slike installasjoner?

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

27. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

28. Kjenner du til om det foreligger pålegg fra kommunen om å fjerne oljetanken?

☑ Nei ☐ Ja

29. Kjenner du til om kommunen har gitt dispensasjon til at oljetanken kan bli liggende? For eksempel ved at den tømmes/saneres eller fylles igjen?

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

30. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut/lagt gulv/kledd vegger i andre deler av boligen?

☑ Nei ☐ Ja

31. Kjenner du til andre endringer, som tilbygg, garasje, terrasse/balkong/veranda, bruksendring, fasadeendringer?

☑ Nei ☐ Ja

32. Selges boligen med utleiedel, leilighet, hybel, eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

38. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger eller målinger eller lignende om boligen, og hvor skaden og eventuell følgeskade, etter hva du vet, ikke er utbedret?

☑ Nei ☐ Ja

39. Kjenner du til om det foreligger brukstillatelser eller ferdigattester for boligen, eiendommen og utførte tiltak?

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

40. . Kjenner du til om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger/byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☑ Nei ☐ Ja

41. Kjenner du til om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

42. Kjenner du til om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

43. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid på eiendommen som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (for eksempel murerarbeid, tømrerarbeid osv.)?

☑ Nei ☐ Ja

44. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om for eksempel flom, rasfare, skred, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

45. Kjenner du til om du har selvstendig vedlikeholdsansvar for fellesarealer slik som yttertak, drenering, loft, kjeller, balkong, veranda, terrasse, bod osv.?

☑ Nei ☐ Ja

46. Kjenner du til vedtak/forslag som kan medføre økte felleskostnader/fellesgjeld? For eksempel oppussing, vedlikehold eller nybygging?

☑ Nei ☐ Ja

47. Kjenner du til om det er sopp/råte/mugg i deler av eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

48. Kjenner du til om det er innsekter/skadedyr i eiendommen som skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller liknende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

50. Kjenner du til om det har vært utfordringer med å etablere bil-lader?

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Øvrige kommentarer:

Vegger og tak er rettet opp og malt. Det er lagt parkett og fliser. I tillegg er noen av vinduene malt, og ytterdører og innerdører er byttet. Det er også montert dusjhjørne.

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:

1. mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
2. mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
3. når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
4. etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
5. 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 overtakelse. 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 i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

☐ Jeg har ikke mulighet til å tegne boligselgerforsikring iht. vilkår.

Dato	13.06.2026
Signert av	*Sergei Ravinski*
Signert av	*Katja Yurkouskaya*

Initialer selger:
S R
K Y

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Retur:
Omexom Elsikkerhet AS
Postboks 63 Alnabru
0614 OSLO

Saksnummer	5438630
Pinkode	1809
Dokumentdato	18.02.2025
Kontrolldato	06.01.2025
Målernummer	7359992900817555
Inspektør	Hoa Minh Tran
Nettkunde	Sergei Ravinski

Sergei Ravinski
Havreveien 11
0680 OSLO

Sak avsluttet

Avsluttet tilsynssak
Vi viser til kontroll av deres elektriske anlegg utført den 06.01.2025 i Havreveien 11, etasje 09, 0680 OSLO.

Vi har mottatt tilfredsstillende tilbakemelding om at avvik er utbedret. Saken er nå avsluttet.

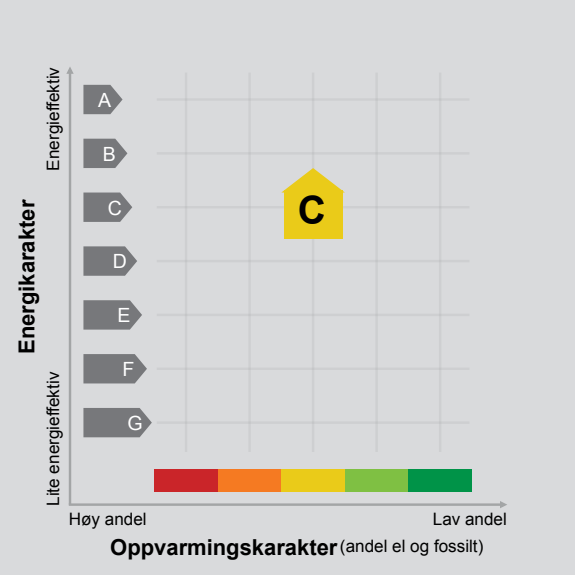
Spørsmål kan rettes til Omexom Elsikkerhet AS, fortrinnsvis på e-post: **tilsyn@elvia.no**. Eventuelt på telefon **23 12 88 50 mellom 09:00-15:00.** Husk å oppgi saksnummer 5438630.

Med vennlig hilsen
Omexom Elsikkerhet AS

Harry Skjennald
Elsikkerhetsingeniør

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STORGÅRDEN BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	35
Postnummer	0680
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	149
Bruksnummer	479
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80351089
Merkenummer	Energiattest-2025-240874
Dato	20.12.2025
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.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1960
Bygningsmateriale:	
BRA:	49
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende enheter (35)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Havreveien 9	80351089	H0103	0	0	48
Raukveien 1	80351100	H0103	0	0	45
Havreveien 11	80351097	H0103	0	0	50
Enebakkveien 164	80351038	H0202	0	0	135
Raukveien 1	80351100	H0206	0	0	141
Havreveien 9	80351089	H0206	0	0	147
Havreveien 11	80351097	H0206	0	0	153
Enebakkveien 164	80351038	H0302	0	0	241
Havreveien 9	80351089	H0302	0	0	253
Havreveien 11	80351097	H0306	0	0	259
Raukveien 1	80351100	H0306	0	0	247
Havreveien 9	80351089	H0401	0	0	346
Havreveien 11	80351097	H0402	0	0	352
Raukveien 1	80351100	H0403	0	0	340
Enebakkveien 164	80351038	H0406	0	0	334
Havreveien 9	80351089	H0501	0	0	370
Enebakkveien 164	80351038	H0502	0	0	358
Havreveien 11	80351097	H0506	0	0	376
Raukveien 1	80351100	H0506	0	0	364
Enebakkveien 164	80351038	H0602	0	0	382
Havreveien 9	80351089	H0606	0	0	394
Havreveien 11	80351097	H0606	0	0	400

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Raukveien 1	80351100	H0606	0	0	388
Enebakkveien 164	80351038	H0702	0	0	406
Raukveien 1	80351100	H0706	0	0	412
Havreveien 9	80351089	H0706	0	0	418
Havreveien 11	80351097	H0706	0	0	424
Enebakkveien 164	80351038	H0802	0	0	430
Raukveien 1	80351100	H0802	0	0	436
Havreveien 9	80351089	H0806	0	0	442
Havreveien 11	80351097	H0806	0	0	448
Enebakkveien 164	80351038	H0901	0	0	454
Havreveien 11	80351097	H0904	0	0	472
Havreveien 9	80351089	H0906	0	0	466
Raukveien 1	80351100	H0906	0	0	460

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

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

Areal yttervegger	37 m²

Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m²
Oppvarmet BRA	49 m²
Totalt BRA	49 m²
Oppvarmet luftvolum	116 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,30 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,2 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	222,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	173 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

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

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,25
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,75
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,50
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem	0,00

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	20.11.2017
Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene	

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.006
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	103,6 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	172,7 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	5 694 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	117,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	3 790 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	117,40 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	5 694 kWh/år

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

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

Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	5 694 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	5 694 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	55,7 %

Havreveien 11

Nabolaget Vestre Manglerud/Søndre Ryen - vurdert av 174 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Manglerud skole (1-10 kl.) 1060 elever, 44 klasser	10 min 0.8 km
Ryenberget skole (1-10 kl.) 178 elever, 17 klasser	14 min 1.1 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 532 elever, 29 klasser	14 min 1.2 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 486 elever, 30 klasser	20 min 1.6 km
Brannfjell skole (8-10 kl.) 593 elever, 36 klasser	5 min 2.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	24 min 2 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	8 min 4.1 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Sandstuveien Linje NC2, 70, 70N	3 min 0.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.7 km
Bryn stasjon Linje L1	5 min 3 km
Holtet Linje 13, 19	6 min 2.9 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	8 min 4.9 km

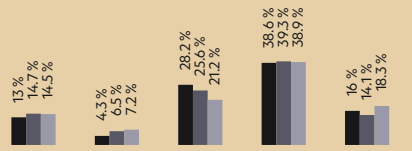
BARNEHAGER

Storgården barnehage (1-5 år) 130 barn	5 min 0.5 km
Treskeveien barnehage (1-6 år) 94 barn	7 min 0.6 km
Gårdstunet barnehage (1-5 år) 50 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Joker Abildsø	6 min
Coop Extra Ryensvingen	8 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Vestre Manglerud/Søndre Ryen	2 371	1 315
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 81/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

SPORT

Manglerud skole	10 min
Manglerud idrettspark	15 min
SATS Ryen	8 min
EVO Ryen	9 min

«Det er rolig, og hyggelige omgivelser, med alt nødvendig i nærheten.»

— Sitat fra en lokalkjent

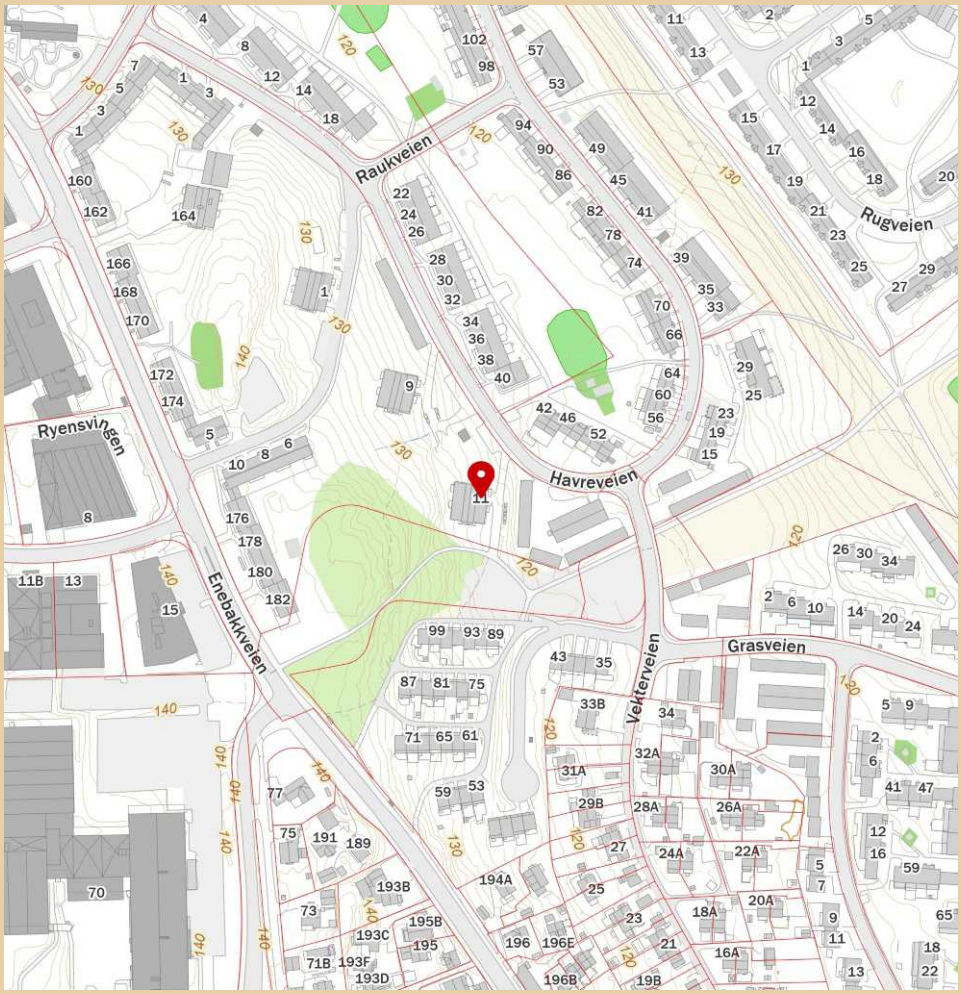
Kollektivtilbud
Veldig bra 93/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

—

Støynivået
Lite støynivå 85/100



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

Panorama Eiendomsmegling AS
v/Stefan Safri
Postboks 54 Norstrand, 1112 OSLO
E-post: Stefan@privatmegleren.no

Deres ref.: 38260305 . Vår ref.: 0063-1-9061 Dato: 09.06.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Storgården Borettslag
Organisasjonsnr:	950385529
Andelseier:	Ravinski, Sergei
Medeier:	Yurkouskaya, Katja
Leilighetsnummer:	9061
Adresse:	Havreveien 11, 0680 OSLO
Andelsnummer:	472
Gnr.	149
Bnr.	479

Borettsinnskudd: Kr. 7 700,00 ,–

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	12 494 107,00
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	22 771 736,00
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	337 880,00
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: 4 847,27,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Våtromsrehabil.	1 130,00	
Felleskostnader	3 717,27	

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:	28,-
Fradragsberettigede kostnader:	3 897,-
Annen formue:	8 442,-
Gjeld:	66 752,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS Boligkreditt AS**
Lånenummer:	98207722022
Restsaldo:	20 615,50
Kapitalkostnader:	235,83
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208201999
Restsaldo:	41 331,36
Kapitalkostnader:	862,76
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208435361
Restsaldo:	557,05
Kapitalkostnader:	32,35
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 62 503,91,-, 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 Christopher von Munthe Av Morgenstierne pr. e-post: christopher.morgenstierne@obos.no eller telefon: 22 86 56 35.

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: styret@storgaarden.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

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

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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: NYGAARD@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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært 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.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 9. november kl. 11:00 og lukker 12. november kl. 11:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/63

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Analoge stemmer

Den analoge stemmeseddelen må leveres styret innen det ekstraordinære årsmøtet er avsluttet.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av ny revisor

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

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Einar Andreas Forselv og Harald Fagerhus er valgt.

Sak 3

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 4

Valg av ny revisor

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling

Styret overlater valget til generalforsamlingen.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

Det ekstraordinært årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 9.11.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 12.11.25
Selskapsnummer: 63 **Selskapsnavn:** STORGÅRDEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Einar Andreas Forselv og Harald Fagerhus er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av ny revisor

Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.

☐ For

☐ Mot

**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 ekstraordinært årsmøte 2025 for STORGÅRDEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950385529
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 9. november kl. 11:00 til 12. november kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 178.

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:**
> Christopher Morgenstierne (styrets rådgiver i Obos) er foreslått som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **59**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Einar Andreas Forselv og Harald Fagerhus er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **62**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **116**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **61**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av ny revisor

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

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

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

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

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

Valget av revisor skjer ved alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **111**
Antall stemmer mot vedtaket: **4**
Antall blanke stemmer: **63**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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.

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

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * 41 72 00

KOPI

Oslo, den 3.apr.1964.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 149, bnr. 375, bl. 11, Havreveien 11.

Journalnr.
57/2980.

Arbeidets art
Höyhus.

Avsluttende synsforretning
18.4.1963.

Bygningens art

Byggherre
Oslo Bolig og Sparelag, Torggata 17.

Byggemelder
Ark.ne Rinnan og Tveten, Torggata 17.

Ansvarshavende
Byggmester Leif Hannemyr, Moderne Bygg A/S, Etterstadsletta 3.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør
T. Busch

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

3000. R. A. 673/62. I

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Utskifting vinduer samt etterisol.
Arbeidets art

Arbeidssted	Matr.nr.	Lnr.
Havreveien 11	Gnr.149, bnr.479m.fl.	85/3582

Byggherre

Storgården Brl.
c/o OBOS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO 1

Ansvarshavende

Åsmund Engebråten
c/o Astrup Høyer AS
Pb 6056 Etterstad
0601 OSLO 6

THE/lw

Dato 14.9.1987

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

For bygningssjefen

.....
Bygningsinspektør
Tor H. Eikeland

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

Ski. C-16. ANDVORD.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 02022015**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 199700089-7**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Havreveien 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate , 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

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

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

SJEKKLISTE FOR AVSLUTNING AV BYGGESAKER ETTER GAMMEL LOV og MELDINGER §§85, 86

1. Melding etter §§85,86

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

- ☐ Tiltaket er oppført i flg. VG- innsyn/ortofoto
- ☐ Send meldingen til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Henlegg meldingen, registrer på docuLive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

2. Byggesaken har fått approbasjon/igangsettingstillatelse

- ☐ Tiltaket er ikke oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto/skråbilde,
- ☐ Send byggesakesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Ikke saner byggesaken, men send saken til arkiv for utgåtte byggesaker
- ☐ Registrer byggesaken som utgått sak på Doculive

- ☒ Tiltaket er oppført i flg. VG-innsyn/ortofoto /skråbilde
- ☒ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☒ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☒ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på DocuLive
- ☒ Saner etter rutine 18-60

3. Byggesaken har fått brukstillatelse

- ☐ Send byggesaken til GAB for registrering/avslutning
- ☐ Sjekk om det ligger ubehandlede klager i saken
- ☐ Påse at klagen blir behandlet av jurist
- ☐ Henlegg byggesaken uten ferdigattest, registrer på Doculive
- ☐ Saner etter rutine 18-60

©Oslo kommune - Plan- og bygningsetaten, ettertrykk tillatt ved kildeangivelse

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til: **Dato: 15052009**
Fra:
Saksbehandler: Sabina Trako **Saksnr: 200206343-4**

Sluttnotat byggesaker - Henleggelse - Havreveien 11

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
x	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.

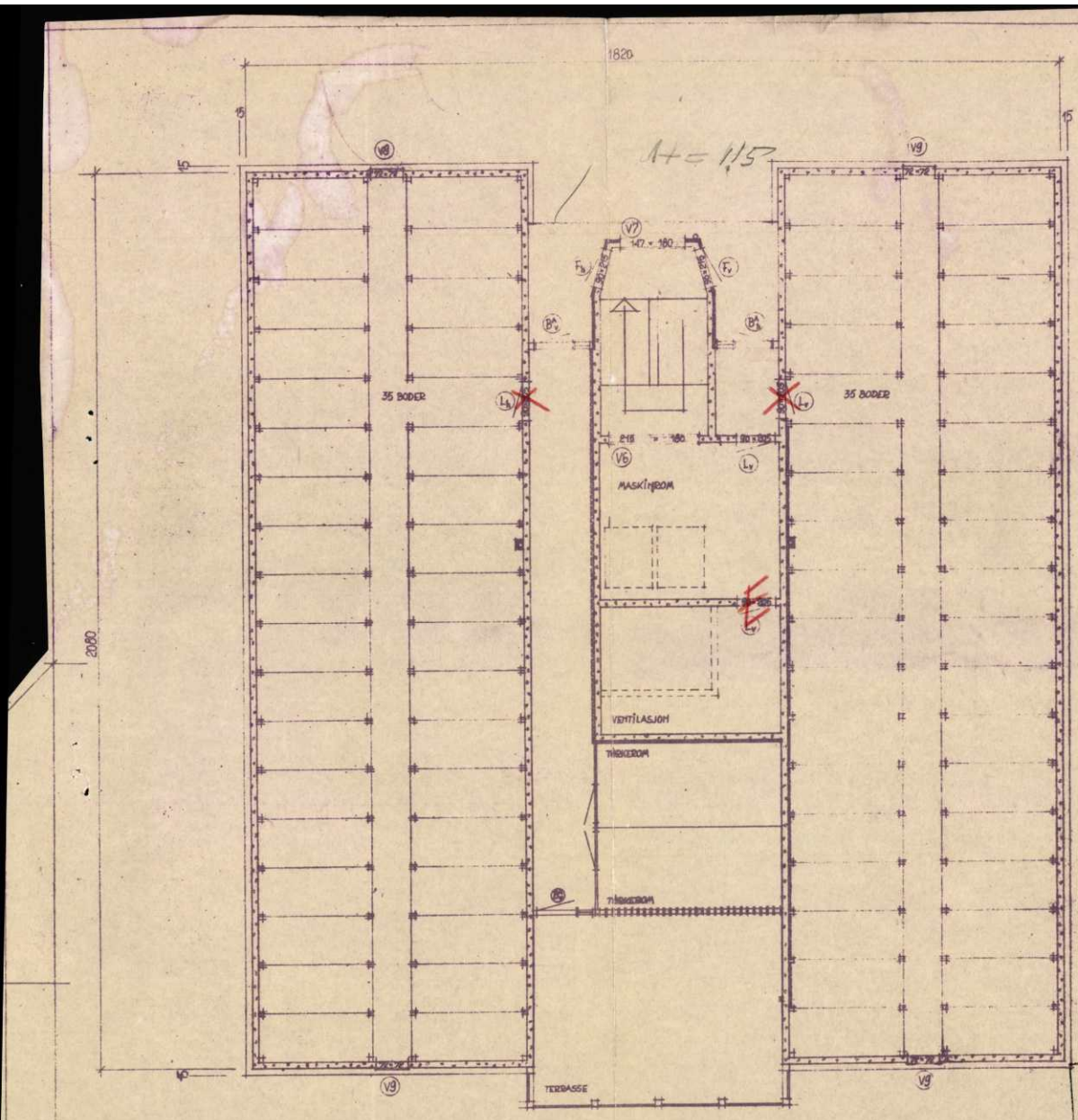
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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



APPROBERT
OSLO BYGNINGSKONTROLL
29 JAN 1957
G. Eliassen-Olsen

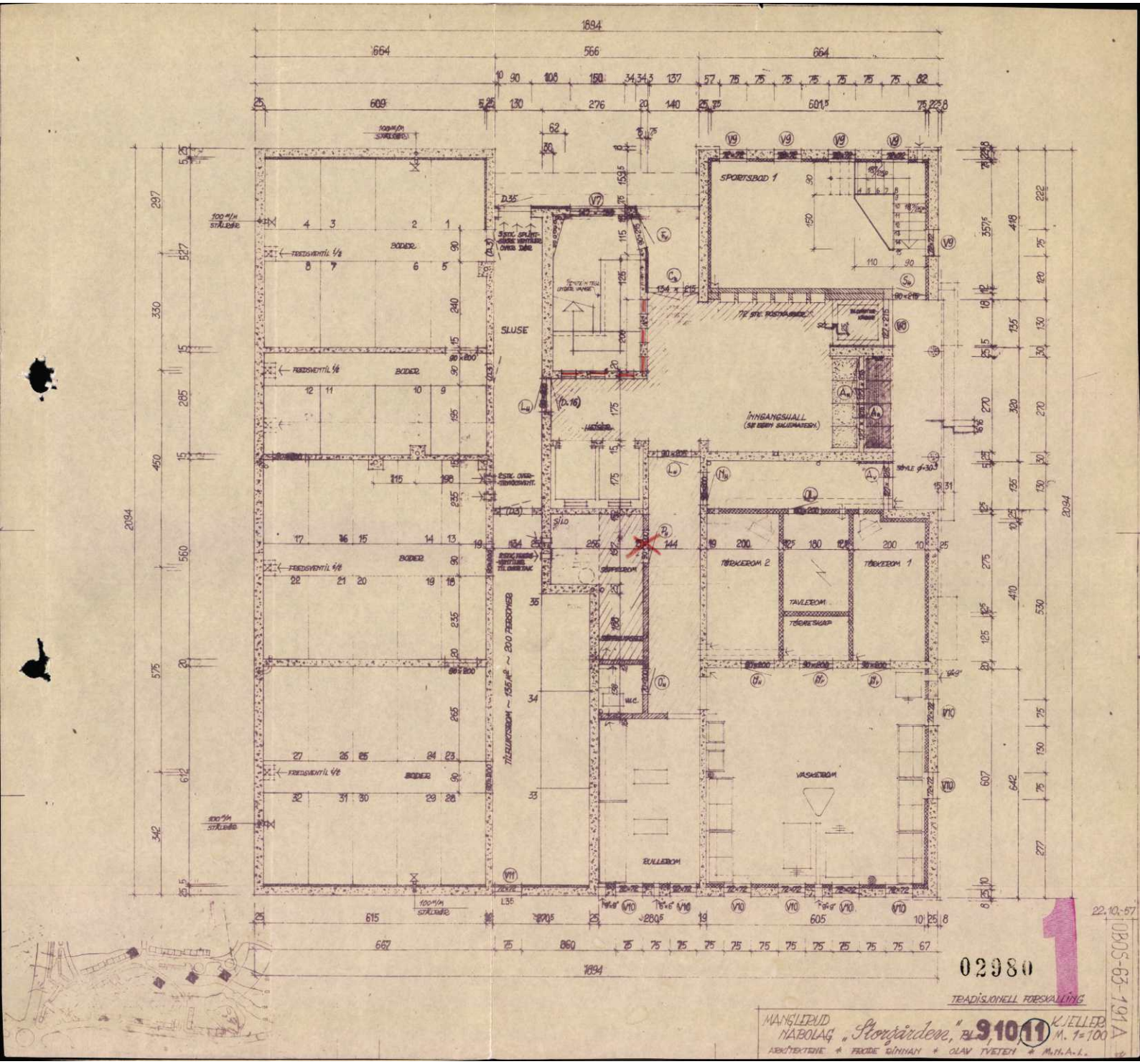
OSLO BYGNINGSKONTROLL
000967 11.JAN.57
Gnr. Bnr.

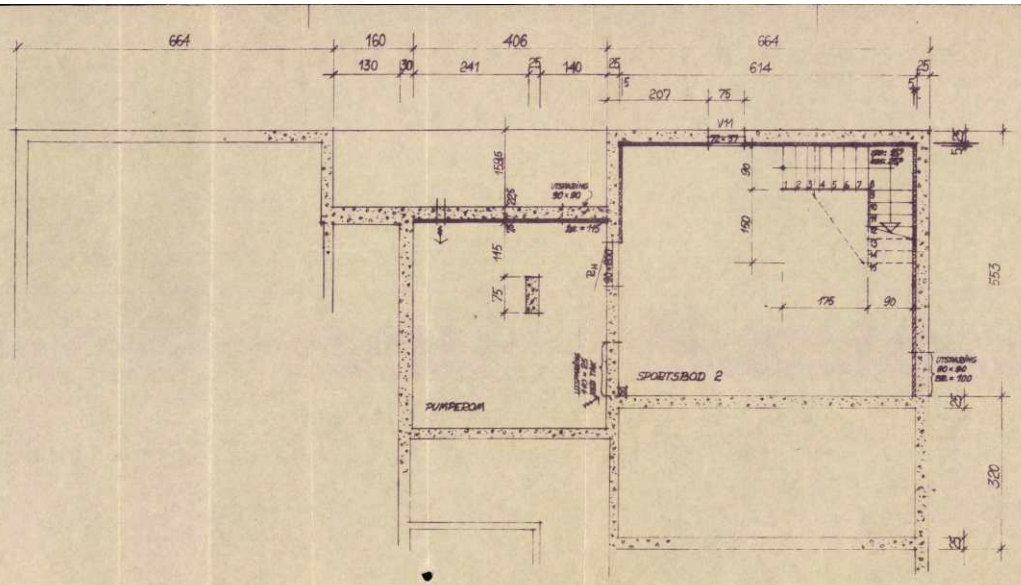
TRADISJONELL FORSKALLING

MANGLERUD NABOLAG „Stenpriden" BL. 10 11 LOFT M. 1:50

ARKITEKTENE [illegible]

OBOS-63-294A


SPORTSBOD 1
SLUSE
INNGANGSHALL
TØRKEROM 2
TØRKEROM 1
TAVLEROM
TØRKESKAP
VASKEROM
BULLEROM
SKIFTEROM
TILHØRERROM ~ 135 m² ~ 200 PERSONER
BODER
FRIGSVENTIL ½
1894
664
566
664
667
860
615
605
2094
02980
TRADISJONELL FORSKALLING
MANGLERUD NÆBOLAG „Storgården" BL. 9 10 11 KJELLER M. 1:100
ARKITEKTENE FRODE DINNAN + OLAV TVETEN + M.M.A.L.
22.10.57
0805-63-191A



02980

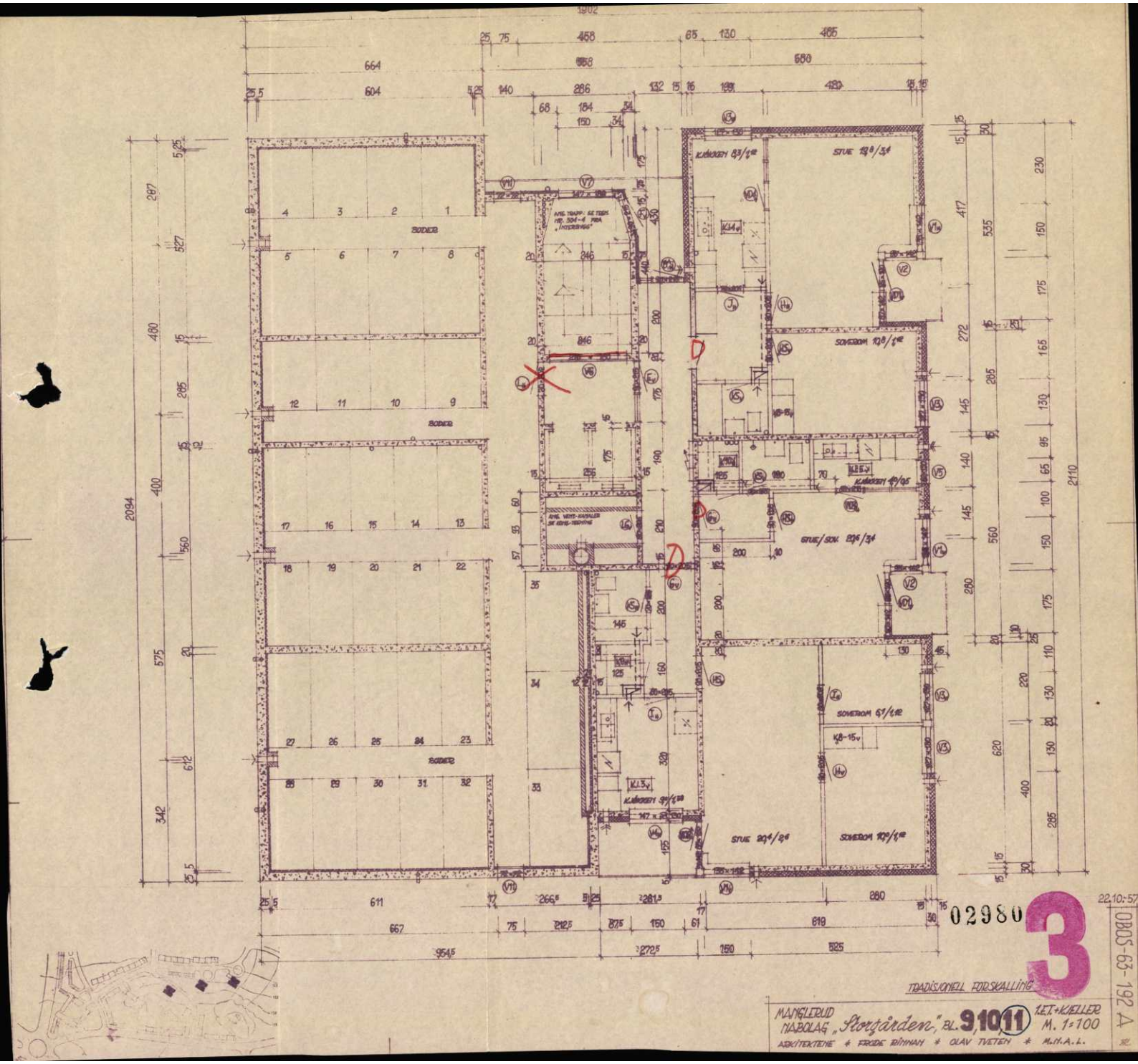
2

22.10.-57

OBOS-63-195A

MANGLERUD NABOLAG „Storgården," BL. 9,10(11) U.-KJELLER M. 1:100

ARKITEKTENE ✱ FRODE RØYNAAS ✱ OLAV TVETEN ✱ M.N.A.L.



02980

3

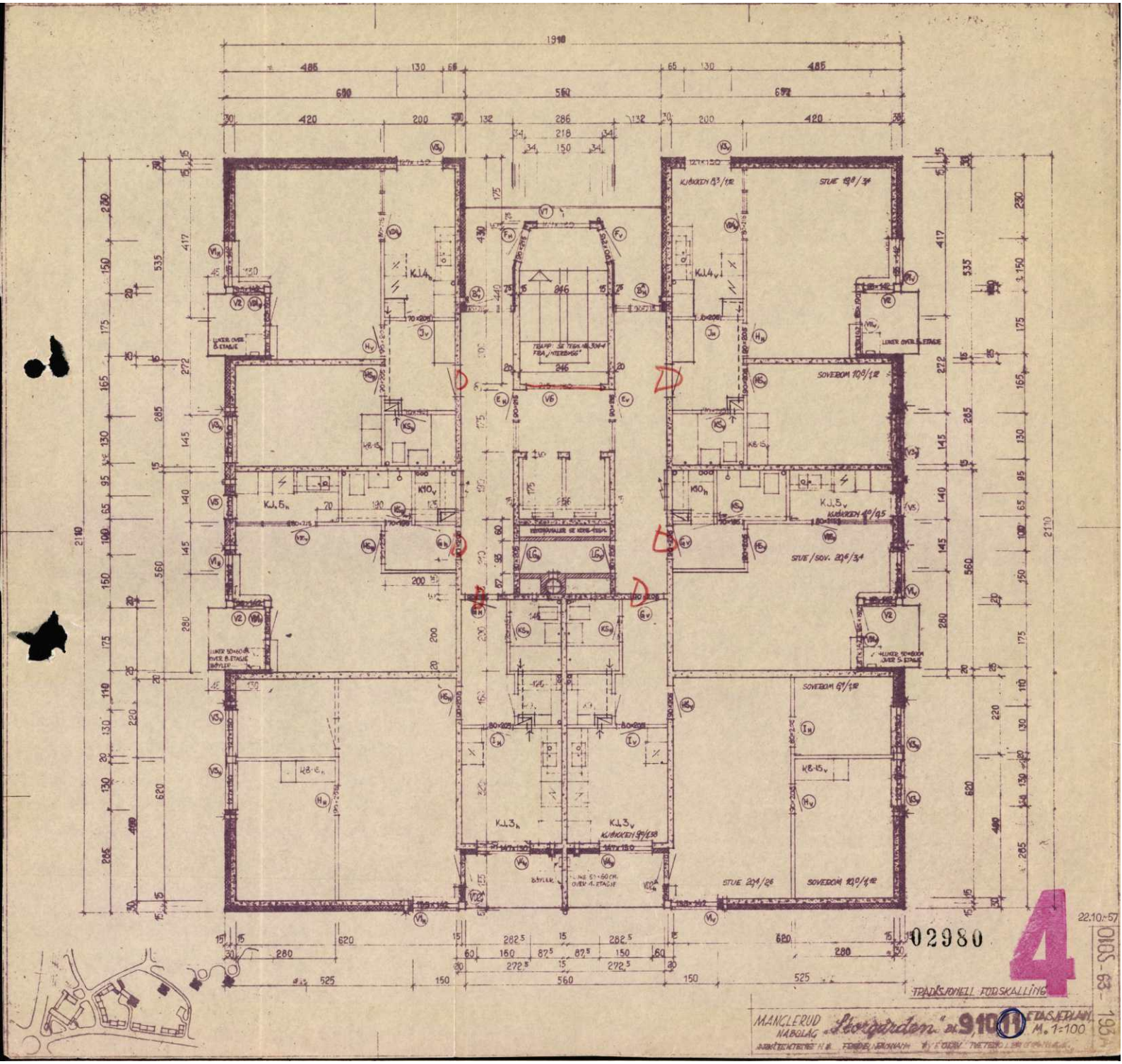
TRADISJONELL FORSKALLING

MANGLERUD NABOLAG „Storgården" BL. 9,10,11 1.ET.+KJELLER M. 1:100

ARKITEKTENE ✱ FRODE RØNNAN ✱ OLAV TVETEN ✱ M.N.A.L.

22.10.57

OBOS-63-192 A

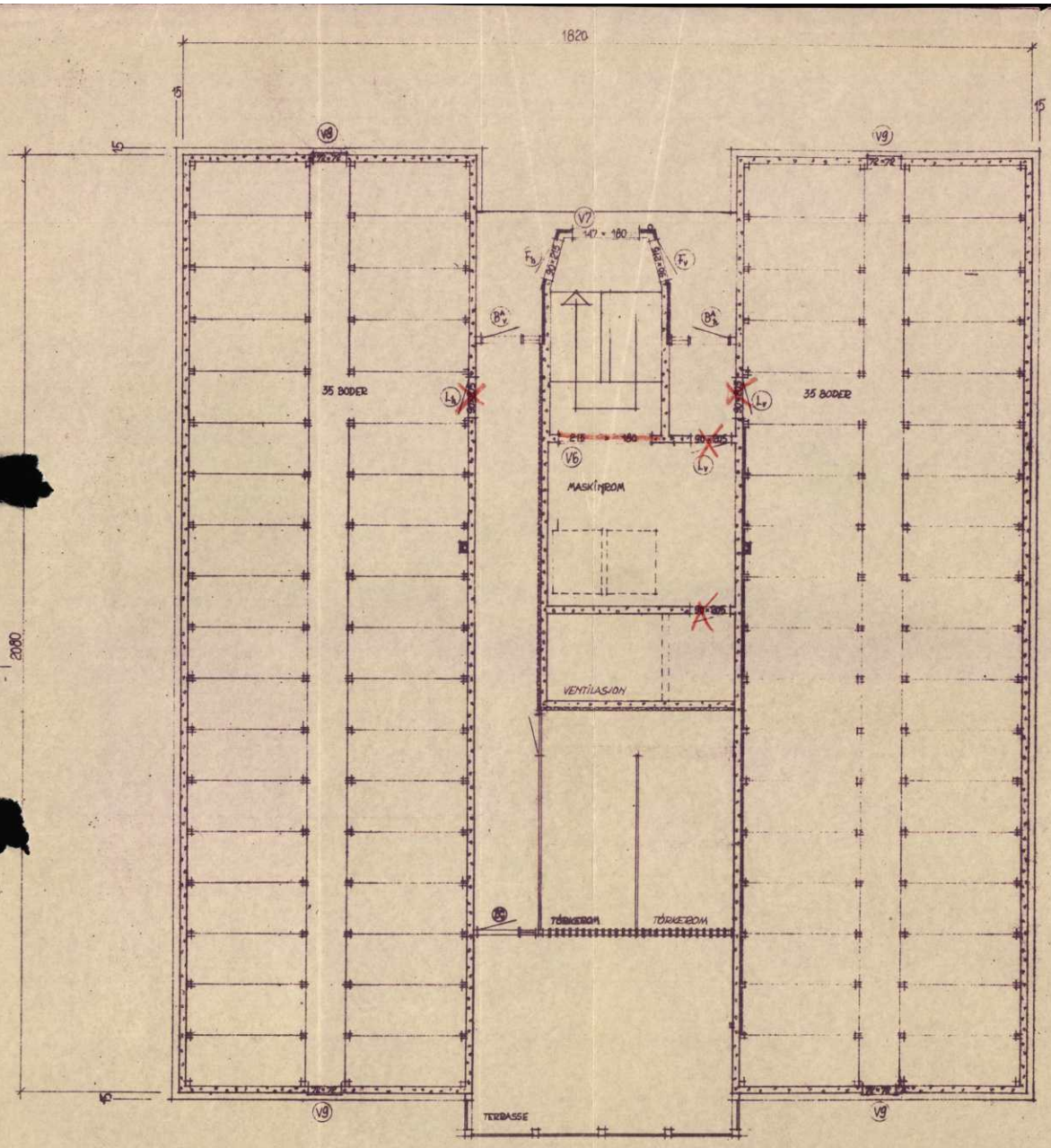


02980

4

TRADISJONELL FORSKALLING

MANGLERUD NABOLAG „Storgården" bl. 9,10 ETASJEPLAN M. 1:100



02980

5

TRADISJONELL FORSKALLING

MANGLERUD NABOLAG „Storgården" BL. 9 10 11 LOFT M. 1:100

ARKITEKTENE ✻ FRODE BJØRNSEN ✻ OLAV TVETEN ✻ M.N.A.L. SF.

22.10.57

OBOS-63-194A

Oslo

S-441

Reguleringsplan for Manglerud-Abilsø området - gnr.148 bnr.1 og gnr.160 bnr.1 m.fl.

Vedtaksdato: 18.06.1952

Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet

Vedtaksdokumenter: 195201390

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: V090156, V020557, V270455N2, V071063, V270162, 6153, V031058, V091064, V150755, 8757, V280859, V060274, V080266, 23252, V290765, V170657, V130657, V080853, V171053, V051277, V140157, 52060, V100956, V040263, 64062, 28761, 50165, 25663, 16754, V120957, 25055, 23352, 386B64, V180653, V260761, V030157, V231053, V120461, V200659, V101152, 67259, V130254, V230754, V290160, V260956N2, V241063, V120157, V160855, 53463, V130863, 54767, V050252, V240657, V060262, V110658, 5260, V040562, 23660, V271058, 6658, V041258, V220958, 29454, 50163, 53764, V160658, V240561, V290384, V250282, V190861, 81957, 33860, 37959, 81857, 8657, 32861, V050952, V080858, V250665, V180854, V131054, V021063, V180259, V150277, V290657, V300156, V110967, 54860, V280962, V100664, 72062, V141260N2, V021164, V080662, 87960, V280652N2, V301161, V180959, 59661, 32252, V041050N2, 44259, 11759, V060457, 31955, V190458, V030254, V240663, 16861, V101152N2, V271058N2, 30770, V201054, V210203, V110703, V160205, V050363, V270363, 9956, V081203

Dokumentet består av 4 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Plan- og bygningsetaten

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

Telefon: 23 49 10 00
Telefaks:23 49 10 01

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Internett: www.pbe.oslo.kommune.no

Se Vedt.08.12.2003(S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for S-441 ved Havreveien 15 – 31 og 42 – 120, Manglerudområdet - Gnr 148 bnr. 307

Se Vedt. 21.02.2003 (S-441) Endrede reguleringsbestemmelser for Felt P og deler av felt R, Abellund borettslag –, gnr. 160 bnr. 827 m.

Se Vedt. 11.07.2003(S-441) For Plogveien 22 slik at eksisterende kunstgressbane kan overbygges og derved etableres som helårs idrettshall. Gnr.148 bnr.452

Se Vedt. 16.02.2005(S-441)Reguleringsbestemmelser for Havreveien 15 m.fl. (Havretun borettslag)gnr.148 bnr.307.

VEDTEKTER til reguleringsplan for Manglerudområdet, gnr. 148 bnr.1 og gnr. 160

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringsgrense.
Vei 3500 (Europaveien) og vei 1140 (Store Ringvei) skal være fasadefri. Reguleringsrådet kan dog i særlige tilfelle tillate private innkjørsler. De forskjellige byggefelter er betegnet ved en ytre byggelinje mot vei. Bebyggelsen skal holde seg innenfor denne. Boligfeltene er betegnet med bokstavene A-Æ og utnyttelsesgraden er angitt på planen. Forretningsstrøk og felter til offentlig bebyggelse er betegnet med romertall I-VI. (Ang. utnyttelsesgrad: se par 4.) Industriarealene er avmerket på planen (ang. utnyttelsesgrad: se par 5). Ved utnyttelsesgrad forstås bebyggelsens brutto golvareal unntatt ubebodd kjeller og loft, dividert med feltets grunnareal frem til midte av tilstøtende lokal vei eller - spesielt for denne plan - 8 m inn på større vei, eventuelt tilstøtende offentlig friareal. De enkelte byggs plassering kan ikke behandles uten på grunnlag av en detaljert regulerings- og bebyggelsesplan som er vedtatt for hele feltet.

§ 2. ***Boliggrender*** **(felt A-Æ)**
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. På feltene A-G og I-L skal oppføres åpen blokkbebyggelse i 3-5 etasjer.
   På feltene H, M, N, P-T, Z og Æ skal oppføres rekkehus i 2 etasjer.
   På feltene O og U-Y skal oppføres småhus og rekkehus i 2 etasjer.
2. Bygningene skal innredes til beboelse. Dessuten kan anordnes vaskeri, garasjer, klesstativer og søppelkasser som hører til hver grend. Andre innretninger kan bare tillates av reguleringsrådet når dette finner at særlige grunner taler for det.
3. Før bygganmeldelse innsendes for enkelte hus, skal reguleringsrådet ha vedtatt en plan i målestokk 1:500 for vedkommende felt som viser plassering av garasjer, parkeringsplasser, anlegg for teppebank, tørkestativer, søppelkasser, lekeplasser, beplantninger, planering m.v. Naturlig terreng og vegetasjon skal bevares mest mulig.
4. Gjerder tillates bare oppsatt etter godkjennelse av reguleringsrådet. Reguleringsrådet kan nekte oppført gjerde mellom eiendommer som tilhører de enkelte rekkehusenheter. Likeledes kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i nabogrense for særlig små tomter bebygget med småhus. I så fall kan reguleringsrådet også nekte oppført innhegning mot vei hvis estetiske eller trafikkmessige hensyn krever det. Videre kan reguleringsrådet nekte oppført gjerde i forbindelse med fellesarealer.
5. I detaljplanen for den enkelte boliggrend bør inngå et mindre areal hvor det kan oppføres bygninger for butikker, lager og verksteder som etter reguleringsrådets skjønn ikke virker sjenerende, dessuten for kontorer, garasjer, barneanlegg, klubblokaler, møterom og lignende.

§ 3. ***Forretningsstrøk (felt I og II).***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Bygningene skal oppføres i 2 eller 3 etasjer.
2. I bygningene kan innredes butikker, lager, mindre verksteder, kontorer og nødvendige birom, garasje osv. Leiligheter for beboelse kan oppføres i egne hus eller innredes i forretningsgårder når dette godkjennes av bygningsrådet. Det tillates ikke virksomhet i strøket som etter reguleringsrådets skjønn er sjenerende for omgivelsene.
3. Gårdsplasser i kvartalene skal være til felles bruk for husene i kvartalet, og det skal anordnes minst en felles innkjørsel til gårdsplassen. Gjerder og andre innretninger til hinder for den felles bruk tillates ikke oppsatt. Anlegg for tømming av avfall, eventuelt for klestørk og andre lignende anlegg må plasseres etter bygningsrådets anvisning.

§ 4. ***Offentlig bebyggelse. (felt III, V og VI)***
For offentlige bygninger gjelder ingen særbestemmelser med hensyn til utnyttelsesgrad, høyde og etasjetall.

§ 5. ***Industriarealer.***
For disse gjelder følgende særbestemmelser:
1. Utnyttelsesgraden skal være maks. 0,8 og bygningenes høyde maks. 3 etasjer.
2. Reguleringsrådet kan forby virksomhet som etter dets skjønn er sjenerende for de tilgrensende boligstrøk. Boliger kan ikke oppføres i industristrøk.
3. Reguleringsrådet kan stille slike krav til anordning av gårdsplass og innkjørsler for bebyggelsen at parkering, lossing og lasting kan foregå på bedriftens egen grunn på tilfredsstillende måte.

§ 6. ***Parker.***
Parkanleggene og beplantningene i de forskjellige strøk skal sammen med de offentlige parker og kolonihagene inngå i en felles parkplan for hele området.

§ 7. I forbindelse med byggeanmeldelse for det enkelte hus skal innsendes takplan som viser alle oppbygg over tak. Planering, terrengmurer og andre ytre anlegg i tilknytning til bygningen skal inntegnes på situasjonsplanen.

§ 8. Selger av tomt er ikke berettiget til ved privat servitutt å etablere forhold som står i strid med disse vedtekter.

§ 9. Reguleringsrådet kan foreta mindre vesentlige endringer i bebyggelsesplanene og i disse vedtekter innenfor rammen av bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

§ 10. Unntak fra disse vedtekters paragrafer 2, 3, 5 og 7 kan, hvor særlige grunner taler for det, tillates av reguleringsrådet innenfor bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

For øvrig gjelder bygningsloven og de alminnelige bygningsvedtekter.

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:
Havreveien 11, 0680 Oslo
Gnr. 149, Bnr. 479, andelsnr. 472 i STORGÅRDEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38260305

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 982 57 494

E-post: stefan@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.
