PRIVATMEGLEREN
PREMIÈRE

SOLBERGLIVEIEN 113

Vedlegg

Plantegning

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Meglers verdivurdering

Energiattest

Reguleringskart

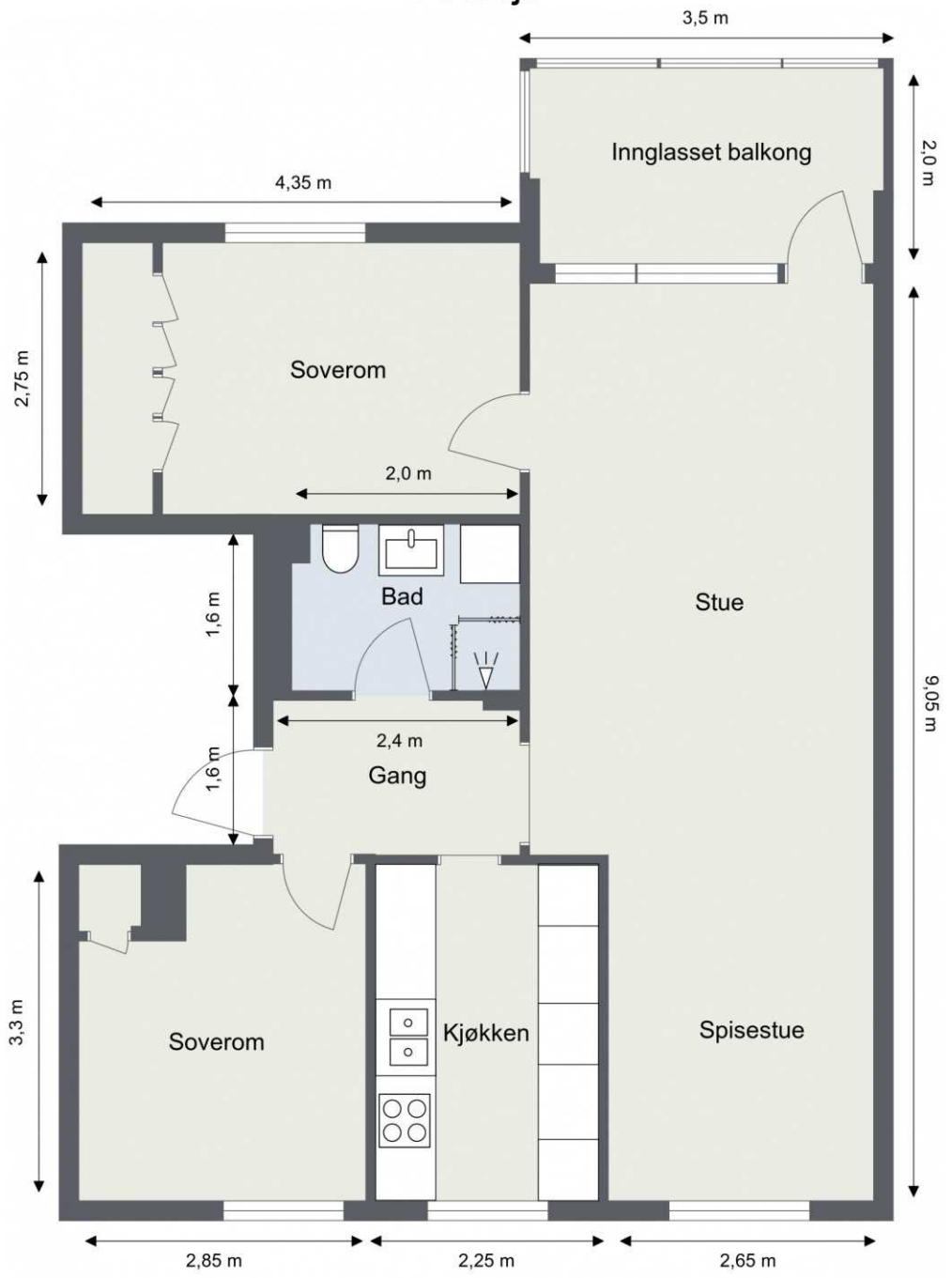
Informasjon fra forretningsfører

Nabolagsprofil

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Solbergliveien 113
2 etasje



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

EIERSKIFTERAPPORT™

Leilighet 2 etasje.
Solbergliveien 113
0683 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall **TG**

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

Utført av:
Takstmann
Gunnar Aardal
Dato: 20/02/2025

Høyenhallveien 5e
Oslo 0667
41546966
gunnar@aardaltakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:144, Bnr: 1156
Hjemmelshaver:	Bjørn Einar Kanestrøm Høgseth og Camilla Hammer Olsen.
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	49
Byggeår:	1961
Tomt:	14.010 m²
Kommune:	301 Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Bjørn Einar Kanestrøm Høgseth.
Befaringsdato:	13.02.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter mms2.
Vann:	Offentlig.
Avløp:	Offentlig.
Adkomst:	Offentlig.

OM TOMTEN:

Andel i felles eiet tomt.
Asfalterte internveier og adkomst til bebyggelsen. Skjermet og barnevennlig innenfor borettslagets område. Gåavstand til kollektiv transport.

OM BYGGEMETODEN:

Boligblokk over 4 etasjer i tillegg til loft og kjeller etasjer.
Støpt armert betongsåle, antatt fundamentert på fast grunn eller komprimerte faste masser. Bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Grunnmur og yttervegger i betong.
Trapper og reposer i betong med terrazzo og malte vegger i felles oppgang. Fasader forblendet med teglstein og fasadestein.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Snøfangere er montert.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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

ANNET:
Oppvarming: varmekabler med termostat i badegulvet. Øvrige gulv oppvarmes med elektriske panelovner.
Lagring: boder i loft og kjelleretasjen. Merket 2022.
Parkering: biloppstillingsplasser kan leies etter venteliste.
Røykvarslere og brannslukningsapparat.
Dørcalling.

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

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):
Vegger: fliser på badet, laminatfliser over kjøkkenbenk og malt panel av tre i deler av stuen. Øvrige overflater av slette, malte plate og betongvegger.
Tak: nedsenket, malt platehimling med innfelt downlights på badet. Øvrige overflater av slette, malte betong himlinger.
Gulv: fliser på badet. Laminatfliser på gulvet i gangen og på kjøkkenet.
Øvrige overflater av laminatgulv.

FORMÅL MED ANALYSEN:
Salg av bolig.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:
I regi av borettslaget:
2023 Utbedring av ventilasjon del 2 og rens av avløpsrør. 2022 Utbedring av ventilasjon del 1.
2021 Vask av fasaden.
2020 Rehabilitering av balkonger.
2018-2019 Utskifting av postkasser og maling av oppganger.
2017 Vindusskifting, calling anlegg, rehabilitering av piper, motorsykkel parkering, tetting av synkehull og skifting av låser på ytterdører.
2012 Asfaltering av P-plassene og montering av motorvarmeuttak. 2007-2009 Rehab. av bad mm.
2001-2004 Piper, søppelhus. Alle piper ferdig utbedret, samt nye søppelhus. 2000-2001 Innglassing av balkonger.
1999-2000 Samtlige yttertak skiftet og inngangspartier.

I regi av eiere:
2014 nytt kjøkken.
2022 oppgradering av badet.

FELLESKOSTNADER:
Se salgsoppgave.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

NB:

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

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
2 etasje	68		8		68	0
Loft og kjellerboder		11				
SUM BYGNING	68	11	8		68	0
SUM BRA	87					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

Gang, bad, kjøkken, stue og 2 stk soverom.

BRA-e:

3 stk kjellerboder og en loftsbod.

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingene er utført med laser ihht.NS 3940: 2023.
Leiligheten disponerer boder i loft og kjelleretasjen.
Vedtekter er ikke innhentet og kontrollert.
BRA-i:
Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende yttervegger.
BRA-e:
Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten, men som tilhører denne.
Arealer som har adkomst fra fellesareal eller utvendig adkomst som f.eks privat frittstående garasjer og eller boder.
BRA-b:
Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet enheten.
Veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Felles vaskeri og sykkelrom i kjelleretasjen.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Leiligheten disponerer en loftsbod uten målbart areal.
Gulvarealet er målt til 15 m².

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Hjemmelshavere.

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Gunnar Aardal

Takstmann og Byggmester

20/02/2025

Gunnar Aardal

Gunnar Aardal

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

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 bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader, spor etter skadedyr.

Det er vinduer/dører i våtsonen. Se under.

Det er ventiler som kan åpnes.

Frittstående servant med 1- greps blandebatteri.
Servanten står på laminert benkeplate.
Servant Innredning med to skuffer. Fritthengende høyskap. Slette fronter og dempe funksjoner.
Overskap med to speildører og integrert lys.
Dusjsonen er adskilt med forheng.
Dusj med 2- greps blandebatteri.
Opplegg for vaskemaskin.

Merknader: Badet er rehabilitert i regi av borettslaget i 2008 inkludert sluk og soilrør. Fremstår velholdt og uten behov for strakstiltak.
Badet er i tillegg oppgradert i regi av eiere i 2021-22 med ny innredning og blandebatterier. Servanten er fra 2025.
Keramiske fliser har en antatt levetid på 10-30 år avhengig av vedlikehold.
Dør av tre nærme dusjsonen anbefales å holdes under observasjon, samt å være nøye med utlufting.

TG 1 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er ikke påvist sprekker i fuger.

Skjøter og underkant av plater på gulv er ikke inspisert.

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt gulv med 200 mm x 200 mm fliser.

Merknader: Gulvet er flislagt i 2022 pga legging av nye varmekabler.
Det er fremlagt faktura og bilde dokumentasjon på utført arbeid.

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra ca 2008.

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





Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

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

Hovedsluk under servant innredningen av aluminium med vannlås og synlig antatt banemembran under klemmingen.
Hjelpesluk av aluminium i dusjsonen.
Det er registrert banemembran bak terskellist.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Merknader: Det er ikke mulig å kontrollere membran fullstendig uten å demontere fliser. Slike destruktive inngrep, gjøres ikke på tilstandsrapporter.
Det er ikke boret hull, da tilstøtende vegger er av betong/mur.
Det er fuktkontrollert på overflatene i og rundt badet, uten å finne forhøyede verdier.
Membran har en antatt levetid på 20 år.
Det er fremlagt ferdigattest på rehabilitering utført i regi av borettslaget, datert 06.03.2009.
I tillegg er det fremlagt bilde(membran ved terskel) og faktura dokumentasjon fra 2022.

2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ca 2008, 2014 og ukjent år.

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

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

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

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

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

Kjøkken med benke, overskap og høyskap.
Profilerte og glass fronter med dempe funksjoner.
Laminerte benkeplater og integrerte hvitevarer.
Stål vask med skyllekum og 1- greps blandebatteri.
Ventilator med kullfilter.
Det er installert automatisk lekkasjestopper til oppvaskmaskinen iht dagens forskrifter. Se bilde.



Merknader: Det anbefales installert komfyrvakt til platetoppen iht dagens forskrifter.
Estimert kostnad er 4.000,-
Innredningen fremstår uten merkbare skader eller slitasje under befaringen.

3. Andre Rom

TG 1 3.1 Andre rom

Dører av tre med slette og profilerte fronter.
Etasjeskille: det er foretatt stikkmål med laser etter ujevnheter og funnet avvik oppimot 7 mm.
Høyder i leiligheten: bad 2.16 m. Øvrige rom 2.46 - 47 meter.

Merknader: Overflatene fremstår uten merkbare skader eller slitasje utover normalt iht alder.
Dørene er funksjonstestet tilfredsstillende.

4. Vinduer og ytterdører

TG 1 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Vertikalhengslede og fastkarms vinduer, samt balkongdør av tre med utvendige alubeslag.
2- lag pressglass og datostemplet 2017. 3- lag glass i balkongdøren.
Ytterdør av massiv tre med slette fronter.
Kikkehull og sikkerhetslås.
Brann og lydisolerende egenskaper; B 30 - db 35. Ukjent alder.

Merknader: Det er ikke registrert punktering, men dette kan likevel ikke utelukkes.
Alle vinduer og dører er funksjonstestet tilfredsstillende.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 1 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Sydvendt innglasset balkong på 7 m² innvendig.
Utkraget betong og stålkonstruksjon.
Rekkverk i aluminium med plater.
Fliser på gulvet.
Dobbel stikkontakt på veggen.

Merknader: Dørene til innglasset del er byttet i ca 2021.
Flisene er lagt i 2020, i følge eiere.
Det er målt 8.4 m² inkl vegg mot stue og 6.8 m² innvendig på balkongen.
Ihht Norsk standard 3940 skal veggarealet mellom innglasset balkong og annet bruksareal(yttervegg) legges til arealet. Rekkverkshøyden er målt til 1.15 meter.
Det er registrert hullyd under enkelte av flisene.
Det er ikke observert løse fliser eller riss i fuger.
Balkongen er utover dette kun visuelt kontrollert.

6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ca 2008 og ukjent år,

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Lekkasjevann i fordelerskap ledes til sluk.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som tilfredsstillende.

Stakeluker og lufting vurderes som tilfredsstillende

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes ikke som utgått på dato.

Det er WC med innebygget sisterne.

Det er ikke spalte på innebygget sisterne for WC.

Det er inspeksjonsmulighet på innebygget sisterne for WC.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på innebygget sisterner for WC.



Vannledninger av stål og plast.
Synlige avløpsrør av plast.
Stoppekraner er plassert bak inspeksjonsluke på badet og i benkeskap på kjøkkenet.

Merknader: Røropplegg og installasjoner er ikke vurdert utover visuell besiktigelse, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Rørføringer og tilstand på vanninstallasjoner kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av, da disse delvis ligger skjult i boligens vegger og innkassinger.
Det anbefales på generelt grunnlag en gjennomgang av vvs anlegget, utført av en autorisert rørlegger.
Det er ikke registrert spalte under innebygget sisterne iht dagens forskrifter.
Det er fremlagt dokumentasjon på utført arbeid i regi av eiere og ferdigattest på våtromsrehabilitering, datert 06.03.2009.

TG 1 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2021 og 2014.

Det er ikke påvist avdrypp og fuktskjolder ved bereder.

Berederenes plassering er tilfredsstillende.

Berederen er lekkasjesikret.





Vegghengt varmtvannsbereder på 50 liter fra 2021 på badet.
Benke bereder på 5 liter fra 2014 i benkeskap på kjøkkenet.
Berederen er lekkasjesikret.

Merknader: Benke beredere har anbefalt brukstid på 20 år.
Det er fremlagt dokumentasjon på installering av berederene.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

TG 2 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i byggeår.
Det var sist inspisert i 2022/23.
Det var rengjort i ukjent år.
Anlegget ble sist fornyet i ukjent år.
Boligen har naturlig ventilasjon.
Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.
Boligen har ikke balansert ventilasjon.
Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.
Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som ikke tilfredsstillende.

Naturlig ventilasjon i leiligheten med friskluftstilførsel via veggventiler og lufteventiler i vinduene.
Oppdriftsventilasjon på badet og ventilator med kullfilter på kjøkkenet.
Overstrømningsspalte under badedøren.

Merknader: Kun registrert vegg ventil ved spisestuen.
Kun tilluft/friskluftstilførsel utover dette via lufteventiler på vinduene.
Naturlig oppdrifts ventilering og ventilator med kullfilter er ikke ihht dagens forskrifter.
Det gjøres oppmerksom på at enkelte borettslag og sameie, ikke tillater avtrekk i felles kanaler.
Avtrekk og tillufts ventilasjonen i leiligheten tilfredsstiller ikke dagens krav og forskrifter.

7. 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 ukjent år.
Det elektriske anlegget ble installert i ukjent år.
I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget.
Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte.
Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.
I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.
I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.
Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.
Det er ikke observert synlige tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr. Kabler er tilstrekkelig festet.
Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.
Det er fremlagt samsvarserklæring.



Sikringsskap med automatsikringer er plassert i felles gang rett utenfor leiligheten.
Hovedsikring på 40 ampere og 8 stk kurser.
Jordfeil automat.

Merknader: Samsvarserklæring på bytte av innmat i sikringsskapet, ny kurs mm er fremlagt. Datert 07.12.2009.
Samsvarserklæring på ny kurs til kjøkken, nye varmekabler mm utført i regi av eiere er fremlagt.
Dokumentasjonen vil medfølge ved salg.
Det elektriske anlegget er ikke vurdert utover visuell besiktigelse i denne rapporten, da dette krever spesiell kompetanse og autorisasjon.
Det anbefales el- kontroll utført av autorisert elektriker minst hvert 5 år.
Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.
Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

Vær oppmerksom på:

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

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	Flisene har passert over halvparten av antatt levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	Membranen har passert over halvparten av antatt levetid.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	Manglende spalte fra innebygget sisterne.
6.3	Ventilasjon
	Ikke tilstrekkelig avtrekk og tillufts ventilasjon i leiligheten ihht dagens krav og forskrifter.

Takstmannens vurdering ved TG3:

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Première

Oppdragsnr.
183250039

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Camilla Hammer Olsen	Bjørn Einar Kanestrøm Høgseth

Gateadresse
Solbergliveien 113

Poststed	Postnr
OSLO	0683

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2014

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 10

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250039

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

Svar	Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse	Nye fliser og varmekabler levert av M-Tek. Ny varmtvannsbereder levert av Komplett Rørservice AS. Montert baderoms innredning selv er utdannet Tømrermester og skiftet døra på badet
Arbeid utført av	M-Tek, Komplett Rørservice AS

Filer

Faktura 9689.pdf | Faktura_2204467.pdf | 22-3318 Samsvarserklæring.pdf | warrantyFormDatasheet_58887.pdf

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Gjort i borettslaget sjekk av avløpsrørene i 2022 eller 2021 husker ikke helt. Borettslaget sitter på denne informasjonen
Arbeid utført av	Husker ikke hva firmaet het

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	se samsvars erklæringer
Arbeid utført av	S-bygg. M-Tek. Oslo & Akershus EL-Installasjon

Filer

22-3318 Samsvarserklæring.pdf | samsarserklæringer.pdf

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

☐ Nei ☑ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250039

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Borettslaget har montert opp dette på noen parkeringsplasser

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 183250039

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 183250039

E-Signing validated

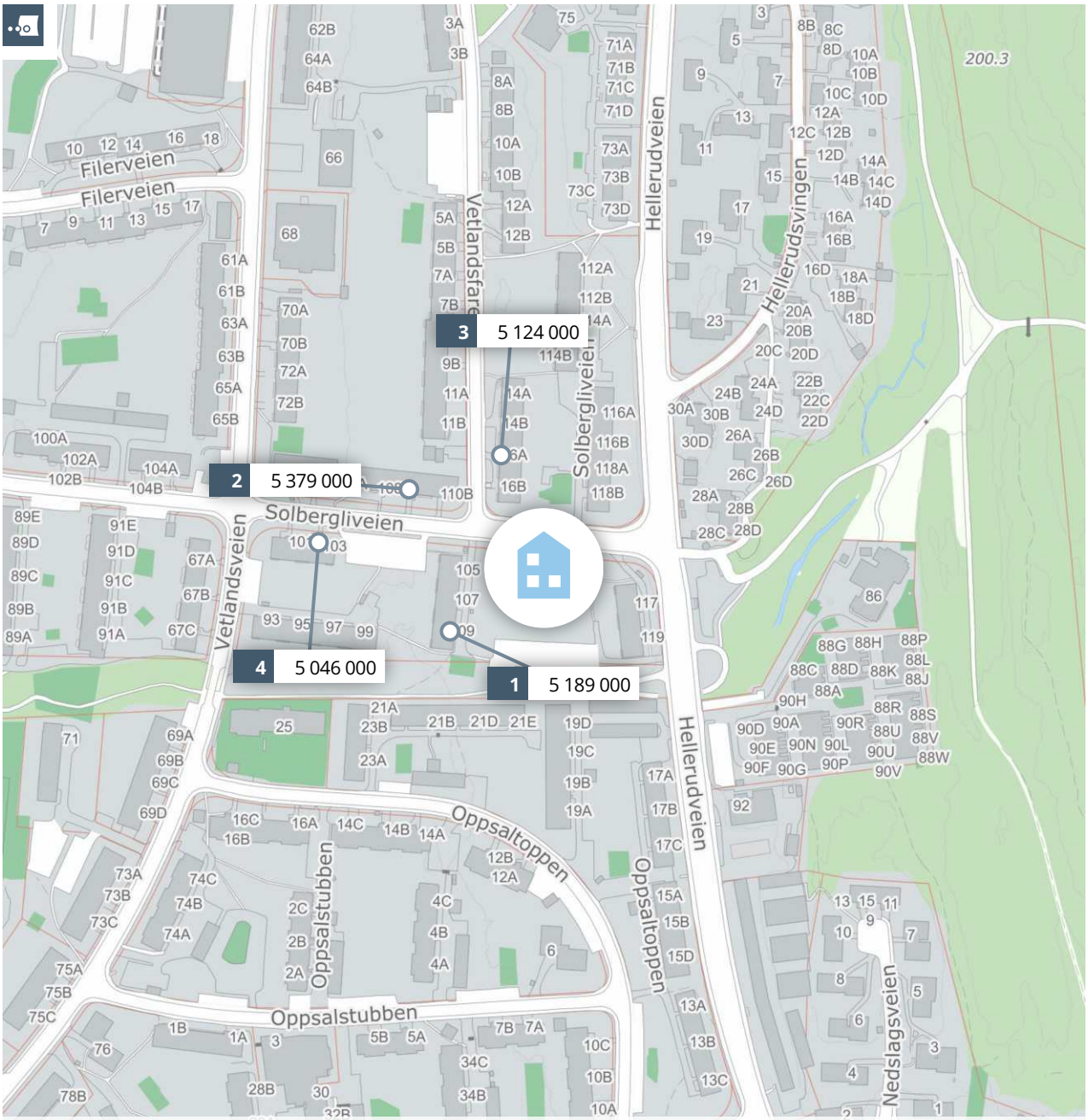
secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Camilla Hammer Olsen	2d95262010f7003966ed8c9dca0a47b0435e1c16	25.02.2025 17:11:29 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Bjørn Einar Kanestrøm	4e4ade4589548c54455c1cfb1eaeb963f3386523	25.02.2025 17:09:35 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 183250039

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



Meglers verdivurdering

SOLBERGLIVEIEN 113

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Premiére AS den 28.02.2025

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

Solbergliveien 113, 0683 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1961

GNR 144 BNR 1156 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS Vetland øst

Verdivurdert til

4 690 000

245 000	4 935 000	72 574
Fellesgjeld	Totalt	m² pris

	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	GUA	ALH
Areal	68 m²	- m²	- m²	- m²	- m²	- m²
Byggeår						1961

Fellesutgifter	5 143
Formue	18 532
Soverom	2
Etasje	2
Balkong	

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

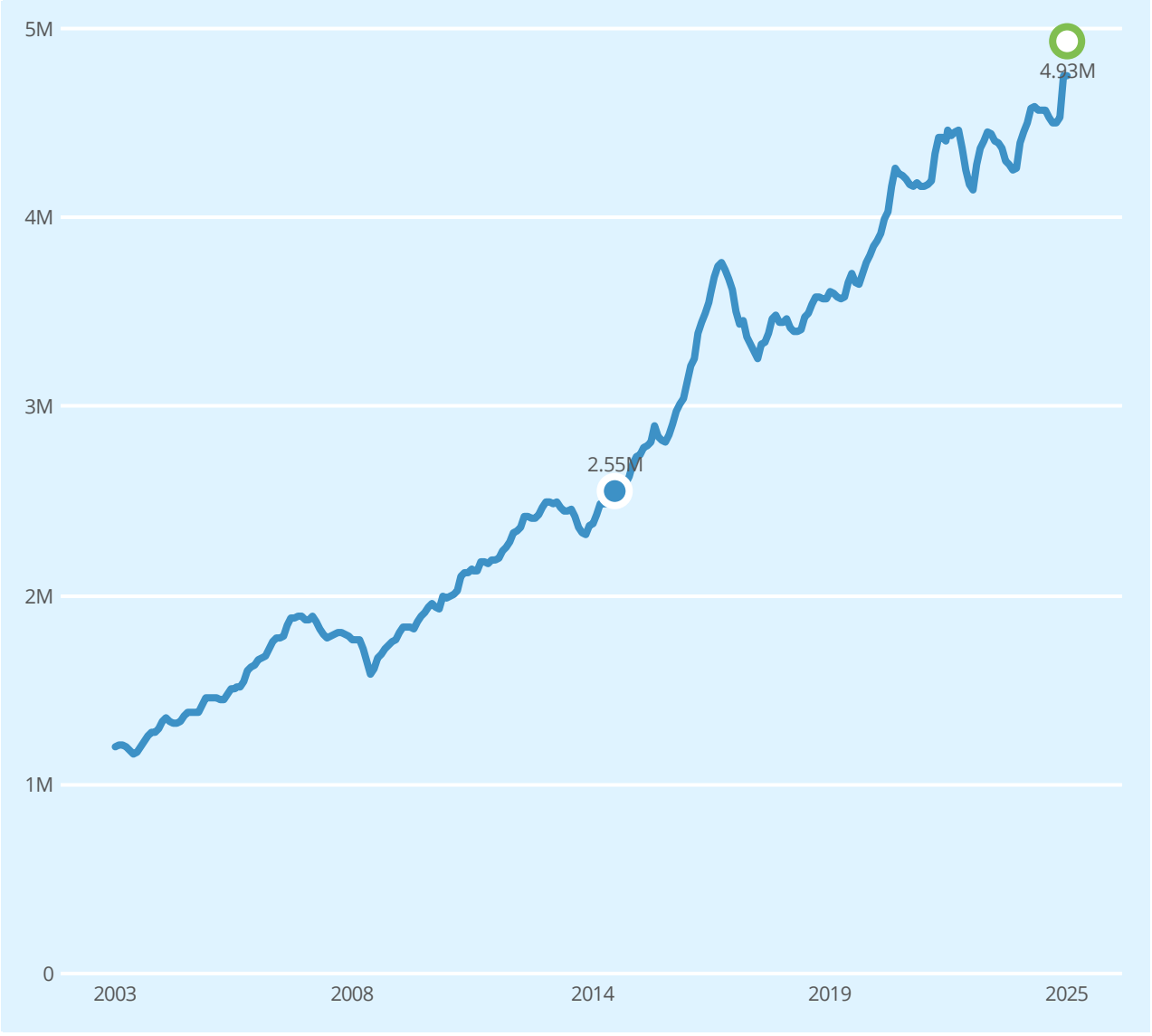
Sammenlignbare salg i nærområdet

	EIENDOM				SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ	TOTALPRIS	M² PRIS
1	Solbergliveien 109 68 m²	1963	2. etg	3 sov	07.11.2024	4 730 000	**4 940 000**	249 000	5 189 000	**76 309**
2	Solbergliveien 110 A 70 m²	1960	1. etg	3 sov	26.02.2025	5 000 000	**5 250 000**	129 000	5 379 000	**76 843**
3	Vetlandsfaret 16 A 70 m²	1962	2. etg	3 sov	13.01.2025	4 790 000	**4 990 000**	134 000	5 124 000	**73 200**
4	Solbergliveien 103 68 m²	1963	4. etg	3 sov	08.01.2025	4 700 000	**4 800 000**	246 000	5 046 000	**74 206**

Lys og pen 3(4)-roms i 2.etg med innglasset, solrik balkong. Umiddelbar nærhet til Østmarka.

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet. Vi i PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for eiendomssalg. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon, som sikrer at du når ut til langt flere potensielle boligkjøpere enn de som aktivt er på leting. Gjennom tjenesten PrivatMegleren Boligbytte tilbyr vi også hjelp med alt fra organisering og rydding, til pakking og selve flyttingen. Vi har også tjenesten PrivatMegleren Kjøp, hvor vi tilbyr bistand med kjøp av bolig. Vi er Nordeas eiendomsmegler, og sammen hjelper vi deg gjerne med alt fra kjøp, salg, lån til økonomisk rådgivning. Med vennlig hilsen PrivatMegleren

Historiske omsetninger



Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

1 Blokk
2 Blokk
3 Blokk
4 Blokk
5 Blokk

REGISTRERT	SALGSDATO	TINGLYST	PRISANT	PRIS	FELLESGJELD	TOTALPRIS	
31.07.2014	12.08.2014	15.09.2014	2 090 000	2 320 000	229 000	2 549 000	6

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

Leiligheter til salgs i Vetland øst grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs

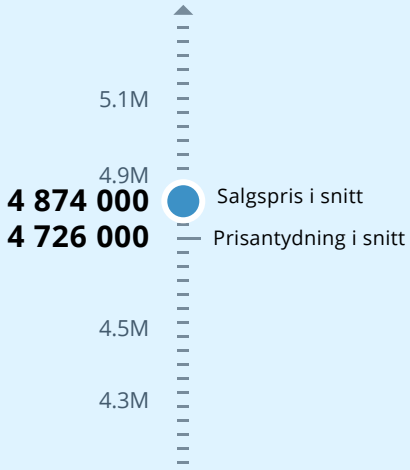


Annonsene har i snitt ligget ute i

62
dager

Leiligheter solgt i Vetland øst grunnkrets siste 6 mnd

16
leiligheter solgt

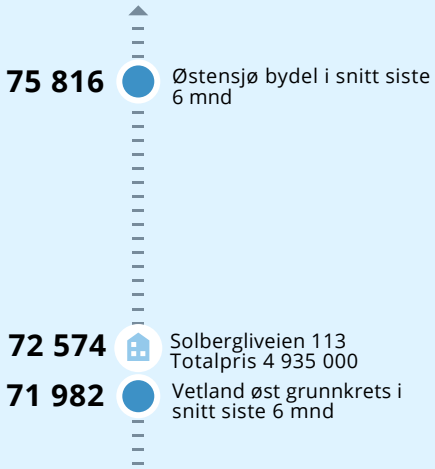


Solgt i snitt i løpet av

16
dager

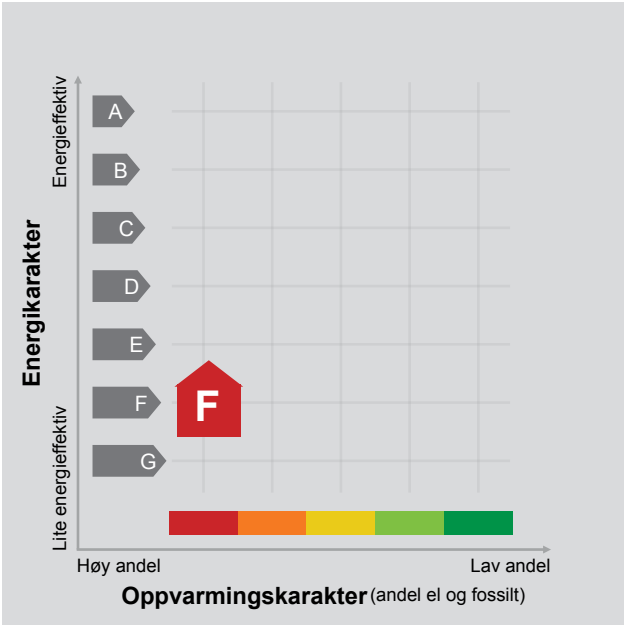
for 3.1% over prisantydning

Analyse m²-priser



ENERGIATTEST

Adresse	Solbergliveien 113
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323336
Bruksenhetsnummer	H0202
Merkenummer	Energiattest-2025-78500
Dato	11.02.2025



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.

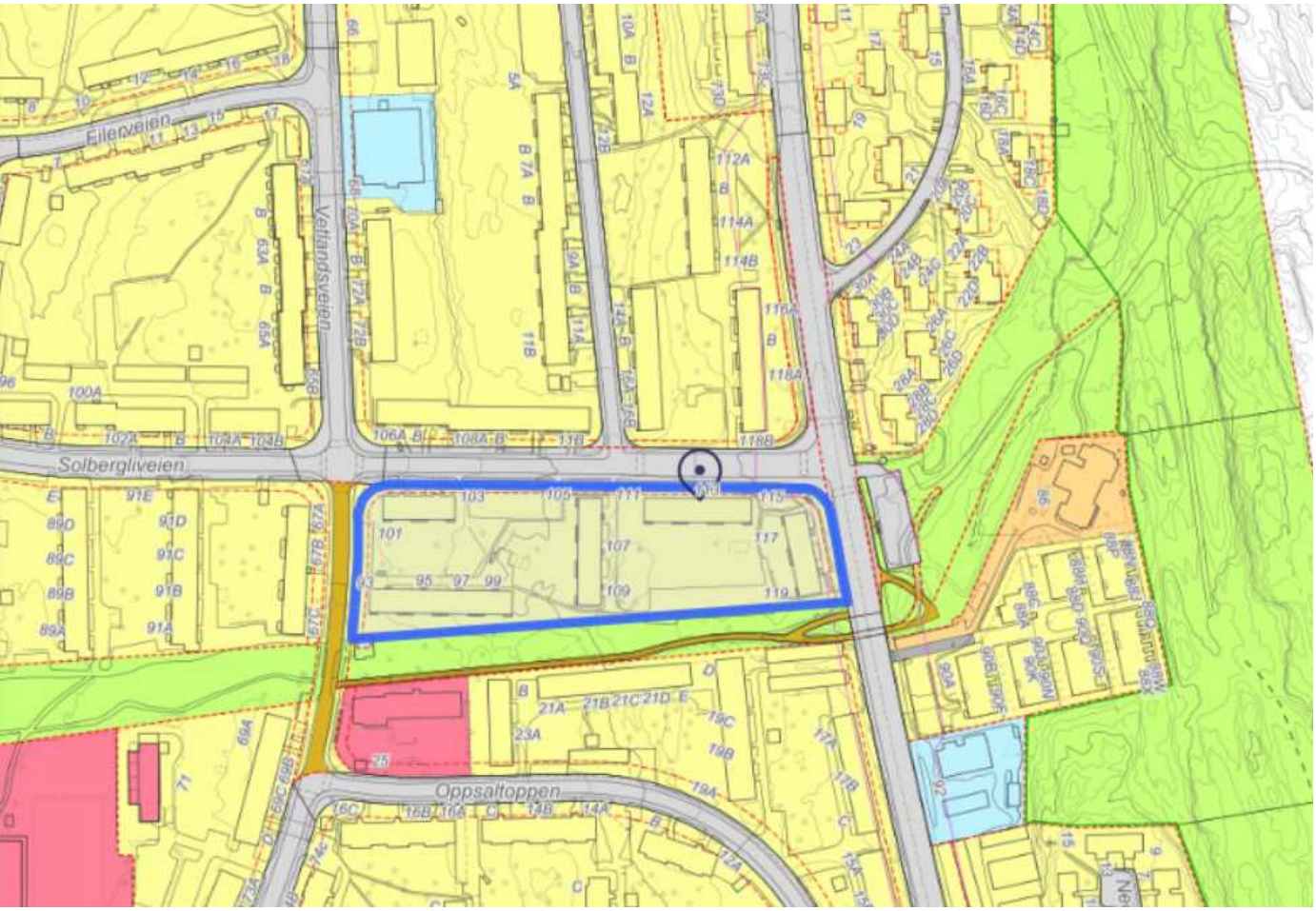
Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer 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.


Eilevveien
Vettandsveien
Solbergliveien
Oppsaltoppen

Première Eiendomsmegling AS
Privatmegleren Premiere v/Karoline Hjelmerud
Østmarkveien 2, 0287 OSLO
E-post: karoline.hjelmerud@privatmegleren.no

8307644 149/2022 13.02.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 13.02.2025.

Boligselskap:	149 Stormyra Borettslag
Organisasjonsnr:	950.393.351
Andelseier:	Bjørn Einar Høgseth Camilla Hammer Olsen
Leieobjektnr:	2022
Adresse:	Solbergliveien 113, 0683 OSLO
Andelsnummer:	49
Borettsinnskudd:	kr 7.900,–
Hjemmeside:	stormyra.herborvi.no

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: If Skadeforsikring - polisenummer 3706780.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Borettslaget er tilknyttet Oppsal Vaktmestersentral.
- Parkering: styret fordeler ledige parkeringsplasser ute etter intern liste i borettslaget og informerer OBOS som tilskriver leietakeren. Disse har leieobjektnummer fom 50001 tom 50075. Parkeringsplasser uten strøm har en månedsleie + strømforbruk for de som har motorvarmer. Det tilkommer OBOS et eieskiftegebyr som belastes leietaker
- Bod, frysebokser, leie av lokaler: mulighet for leie av lokaler, boder, frysebokser, henvendelse til styret
- Fellesvarmtvann: nei
- Heis: nei
- Fellesfyring: nei
- Lån: borettslaget har to lån i OBOS banken (lånnr. 98207596744 og 98207596736) Flytende rente og månedlige forfall.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK01-98207596744	A	16.737.540,-	13 år 11 md.	12		Flyt	5,79%
* OBBK02-98207909440	A	9.285.783,-	22 år 5 md.	12		Flyt	5,79%
* OBOS03-98208244779	A	1.477.507,-	28 år 11 md.	12		Flyt	5,79%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.143,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	4.538,-
Balkong	605,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	682,-	14.420,-	18.532,-	245.814,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK01-98207596744	148.709,-	1.299,-
* OBBK02-98207909440	82.500,-	549,-
* OBOS03-98208244779	13.129,-	78,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 245.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Zaffer Ali Khan tlf.22 98 89 39 ev. pr. e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Zaffer Ali Khan Trygve Strømbergs Vei 2 B, 1263 OSLO, e-post: zaffer.ali.khan@obos.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

- OBOS har i henhold til lov om borettslag, §4-15, 20 dager til å gjøre forkjøpsrett gjeldende. (her kalt modell 2)
- Fristen reduseres til 5 hverdager dersom OBOS har mottatt et forhåndsvarsel mer enn 15 dager før melding om salg/ akseptert bud er mottatt. (her kalt modell 1)
- **Salgsansvarlig plikter å sette seg inn i de bestemmelser som gjelder for forkjøpsretten, samt informere interessenter om disse.**
- **Salgsansvarlig må sørge for visning/at boligen er tilgjengelig for visning. Ref lov om borettslag §4-19 om angrefrist for de som benytter forkjøpsrett.**
- Salgsansvarlig er ansvarlig for kontrakt og besørger tinglysning og oppgjør (enten selv, eller ved å kontakt oppgjørsfunksjon).
- Fristen medlemmene har for å melde interesse for å kunne benytte forkjøp (meldefristen) vil være minimum 5 hverdager etter utlysning på https://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. 8212,-, 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 01.01.25

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. 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 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 149

Stormyra Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stormyra 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:
29. april 2024 kl. 17:00, Oppsal samfunnshus.

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. Vedtektsendring "Parkering"
8. Internett/ TV
9. Glasskontainer
10. Sykkelskur
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,
Styret i Stormyra Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

OBOS representant 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 OBOS representant foreslått. Protokollvitne velges i salen.

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 underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000

Sak 7

Vedtektsendring "Parkering"

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

I vedtektene vedrørende "Bruk av parkeringsplass" tilføyes følgende setning:
"På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt

Sak 8

Internett/ TV

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret har dette året jobbet med å finne en leverandør for internett og TV som både kvalitetsmessig er bedre og gunstigere enn avtalen vi har i dag. Styret har innhentet tre tilbud på det som ønskes. Dette er tilbudene som er kommet inn:

Telia:
Teknologi: Coax/Hybrid
Kost ny tek: 0
Pris pr enhet: kr. 459
Årlig kostnad: kr. 616 896
Avtaletid: 3 år

Altibox:
Teknologi: Fiber
Kost ny tek: kr. 1 400 000
Pris pr enhet: kr. 389
Årlig kostnad: kr. 522 816
Avtaletid: 3 år

Telenor:
Teknologi: Fiber
Kost ny tek: kr. 1 400 000
Pris pr enhet: kr. 389
Årlig kostnad: kr. 522 816
Avtaletid: 3 år

Styret er av den oppfatning at Telenor har gitt det beste tilbudet. Telia tilbyr ikke fiber og har høyeste pris per enhet. Altibox er 120 kr dyrere hver måned og teknologikostnaden selskapet har, er lavere enn Telenor sitt.

Styrets innstilling

Vi takker ja til tilbudet fra Telenor som gir nytt fibernett til alle enheter.

Forslag til vedtak

Telenors forslag vedtas

Sak 9

Glasskontainer

Forslag fremmet av:
Tone Hovden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Hei

Jeg bor i nr 107 og i krysset ved innkjøringen står det glass/ metall og papirkonteiner i tillegg til ordinær søppelinnkast.

Den glasskonteineren står plassert så nær fortauet at det blir dårlig sikt for alle som skal forbi eller ut i veien. Det er jo en del biltrafikk foran blokka som ikke kan unngås, som hjemmesykepleie, post, avfallshenting ol. Dette gjør at de må rygge ut i et uoversiktlig «kryss» med mange forgjengere i alle aldre.

I tillegg har jeg lagt merke til at folk som går forbi og som kommer fra borettslag på andre siden av veien, «slenger» hundeposer i glasskonteiner og restavfall i papirdunken. De er jo heller ikke så nøye på hvordan det blir seende ut foran vår blokk.

I går var det hensatt en del glassplater ved siden av glasskonteineren. Disse la jeg oppå konteineren for at ingen skulle skade seg på de. Senere på dagen var de slengt ned på bakken og ligger nå knust i innkjøringen og på fortauet. Dyr og barn kan skade seg og sykler og annet kan punktere.

Det blir generelt søplete og stygt ved innkjøringen vår. Jeg synes det hadde vært fint å få samlet alle konteinere foran 107, og satt opp gjerde eller busker på bakside og sidene av søppelplassen.

Styrets innstilling

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

Sak 10

Sykkelskur

Forslag fremmet av:
Tone Hovden

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag til sykkelskur for helårsoppbevaring av sykler og sykkeltraller. Det er for få parkeringsplasser ute og det hadde vært fint å få et låsbart skur med tak. Det er veldig vanskelig å få sykkelen med ned kjellertrappa og døra er så tung.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109.
Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109. Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Røsberg
- Johan Vosgraff
- Ole Gulløy

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

- Eirik Folkedal

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Qasim Bhatti

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

- Johan Vosgraff

Sak 13

Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Roller og kandidater

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

- Qasim Bhatti

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Qasim Bhatti	Solbergliveien 93
Nestleder	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103
Styremedlem	Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105
Styremedlem	Ole Gulløy Lia	Solbergliveien 101
Styremedlem	Ali Saera	Solbergliveien 93
Varamedlem	Eirik Folkedal	Solbergliveien 97

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Qasim Bhatti	Solbergliveien 93
Varadelegert	
Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105

Valgkomiteen

Philip Ludvig Abramowski	Solbergliveien 105
Amalie Kongssund	Solbergliveien 93
Ahmed Siyad	Solbergliveien 95

Generelle opplysninger om Stormyra Borettslag
Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.
Stormyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950393351, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
144 1156

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Stormyra Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets arbeid
i løpet har året har følgende blitt gjort:

- Nytt styre ble konstituert 2.mai 2023 og første styremøte ble avholdt 16.mai. Det ble enighet om endringer i vedtektene som gjelder forbudet mot røyking på balkong, da nyere rettspraksis har gitt tydelige føringer for at en andelseier har eksklusiv bruksrett i boligen.

- Det er i årsperioden avholdt fire styremøter, hvorav to over Teams.

- Nettsiden stormyra.herborvi.no ble besluttet avviklet og informasjonsdeling med beboere skulle heretter foregå gjennom Vibbo, e-postkorrespondanse og evt. telefon.

- Det ble gjennomført dugnad i mai 2023 og vi hadde også en komprimatorbil på besøk samme måned. Det ble ikke bestilt komprimatorbil til høsten, da vi etter en gjennomgang av fellesarealene ikke helt så behovet for dette.

- Styret har forbedret brukeropplevelsen til parsellhagene, ved at vi har byttet låser og fått ordnet med en kontaktperson til å følge opp henvendelser fra interesserte beboere.

- Styret gikk den årlige runden i borettslaget tirsdag 5.september.

- I løpet av høsten 2023 har styreleder håndtert kommunens sykkelveiprosjekt i krysset Solbergliveien/Vetlandsfaret. Det har vært løpende dialog med kommunen og beboere for å minimere ulempene de møtte på ved gjennomføring av prosjektet. Det har vært fem møter med kommunen i den forbindelse, som har vært ledet av styreleder.

- Høsten 2023 hadde borettslaget besøk av en arborist som har vurdert samtlige trær på borettslagets eiendom. Flere av trærne har blitt stusset og ett døende tre er blitt hogget ned.

- Norsk Brannvern gjennomførte sin årlige inspeksjonsrunde i november 2023.

- Desember 2023 ble det arrangert julegrantenning i borettslaget, hvor styret stilte opp med gløgg og risgrøt, samt gaver til barn.

- Utover dette, har styret jobbet for å redusere borettslagets kostnader og har i den forbindelse byttet renholds- og forsikringsselskap, fra henholdsvis Ren Service og If skadeforsikring, til Eurox Renhold og Protector forsikring. Videre har vi byttet strømleverandør til NorgesEnergi. Selskapet har gitt garanti for å være billigst på strøm i løpet av året, sammenlignet med andre selskap.

Styret har innhentet flere tilbud fra ulike teleselskaper som gjelder TV og bredbånd. Styret vurderte å avholde en ekstraordinær generalforsamling i den forbindelse, men den ble avlyst.

- Det har vært to store vedlikeholdsprosjekter i regi av borettslaget. Det har blitt installert nye luftventiler i samtlige leiligheter. Prosjektet ble finansiert av lån, samt egenkapital. Videre har vi gjennomført avløpsrens gjennom selskapet Gravco.

- Styret har jobbet for å få ned svartiden på henvendelser og tatt tak i både nabotvister, støy og annen søppel i oppgangene på en hensiktsmessig måte. Styret har jobbet for å komme nærmere og ‘’tett på’’ beboerne i løpet av året som har gått.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

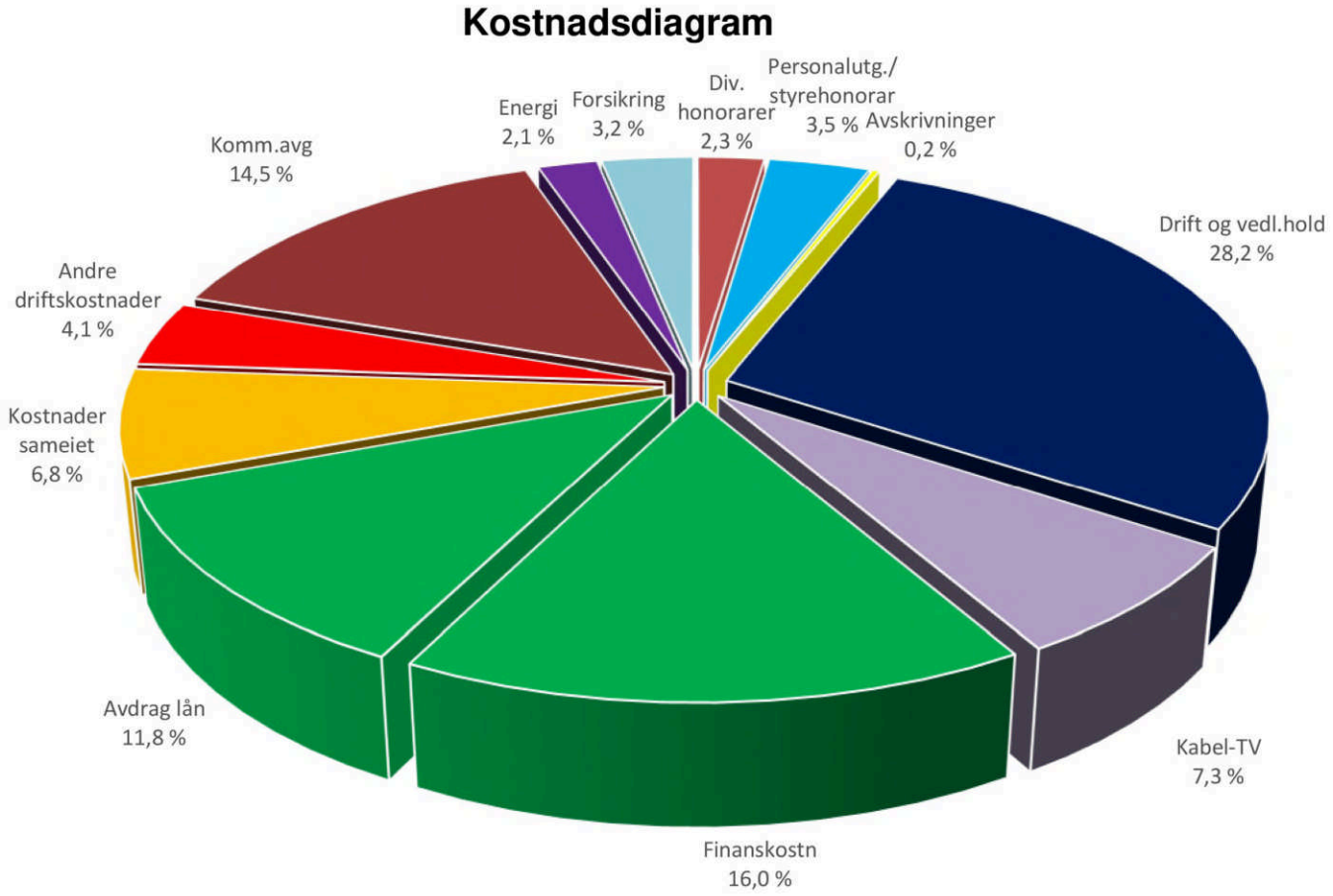
Driftsinntektene var til sammen kr. 6.403.659

Driftskostnadene var til sammen kr. -1.273.689

Finanskostnader var til sammen kr. -1.348.227

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2024.
Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.325.000.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2024 lagt til grunn en økning på 8 % for renovasjon, 20,3 % for vann- og avløp og 145 % for feiegebyret. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.
Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2024, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2023.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 5,2 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stormyra Borettslag.

Lån
Stormyra Borettslag har to lån i OBOS bank med flytende rente og månedlige terminer.
Lån 98207596744, rente 5,79% med siste termin 30.01.39
Lån 98207909440, rente 5,79% med siste termin 30.07.47
Lån 98208244779, rente 5,79% med siste termin 30.12.53 (nytt lån 2024)

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2024.

Felleskostnader
I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2024.

Budsjettet er basert på 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRALEN
Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap

Til generalforsamlingen i Stormyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stormyra Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling 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 2023, 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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, 29. februar 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STORMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 393 351, KUNDENR. 149

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 811 372**	**3 013 753**	**2 811 372**	**925 045**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-975 107	977 820	900 200	-63 100
Nytt låneopptak		0	0	0	1 500 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	20 956	28 166	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-993 596	-1 210 822	-154 000	-957 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 651	-601	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		65 071	2 956	0	0
Redusert aksjer og andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-1 886 327**	**-202 381**	**746 200**	**-1 020 100**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**925 045**	**2 811 372**	**3 557 572**	**1 404 945**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 503 076	3 473 757
Kortsiktig gjeld	-2 578 031	-662 385
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**925 045**	**2 811 372**

STORMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 393 351, KUNDENR. 149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 355 336	6 097 328	6 356 000	6 785 000
Andre inntekter	3	48 323	76 552	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		**6 403 659**	**6 173 880**	**6 356 000**	**6 785 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 900	-39 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-270 000
Avskrivninger	14	-20 956	-28 166	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 875	-8 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-141 490	-135 790	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-41 970	-74 412	-55 000	-55 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-2 375 943	-1 070 341	-555 000	-1 325 000
Forsikringer		-268 036	-226 227	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 222 812	-1 026 788	-1 223 000	-1 435 200
Kostnader sameie	21	-572 032	-501 110	-515 000	-556 500
Energi/fyring		-173 983	-191 798	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-611 849	-513 878	-520 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-346 569	-371 307	-357 500	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-6 105 076**	**-4 468 751**	**-4 152 800**	**-5 256 600**
DRIFTSRESULTAT		**298 583**	**1 705 129**	**2 203 200**	**1 528 400**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 538	23 849	0	0
Finanskostnader	12	-1 348 227	-751 158	-1 303 000	-1 591 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-1 273 689**	**-727 309**	**-1 303 000**	**-1 591 500**
ÅRSRESULTAT		**-975 107**	**977 820**	**900 200**	**-63 100**
Overføringer:					
Udekket tap		-975 107	0		
Reduksjon udekket tap		0	977 820		

STORMYRA BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 717 514	13 717 514
Tomt		499 763	499 763
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	116 090	181 161
Andre varige driftsmidler	14	2 293	23 249
Miljøbankkonto, øremerket		172 357	120 674
SUM ANLEGGSMIDLER		**14 508 017**	**14 542 361**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	10 939
Forskuddsbetalte kostnader		170 299	154 599
Andre kortsiktige fordringer	15	74 044	0
Driftskonto OBOS-banken		486 076	312 807
Driftskonto OBOS-banken II		10 051	10 051
Sparekonto OBOS-banken		2 743 749	2 976 951
Innestående i andre banker		8 857	8 410
SUM OMLØPSMIDLER		**3 503 076**	**3 473 757**
SUM EIENDELER		**18 011 093**	**18 016 117**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-12 778 979	-11 803 873
SUM EGENKAPITAL		**-12 767 779**	**-11 792 673**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 135 936	28 129 532
Borettsinnskudd	18	896 800	896 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	168 105	120 073
SUM LANGSIKTIG GJELD		**28 200 841**	**29 146 405**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 362 996	656 297
Påløpte renter		135 975	6 088
Påløpte avdrag		79 060	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 578 031**	**662 385**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**18 011 093**	**18 016 117**
Pantstillelse	20	32 596 800	32 596 800
Garantiansvar	21	2 787 221	2 496 465

Oslo, 27.02.2024

Styret i Stormyra Borettslag

Qasim Bhatti Liza Miriam Cohen Ole Gulløy Lia

Ali Saera Johan Sverre Vosgraff

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	5 354 016
Balkong	813 120
Parkering	189 600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 356 736**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 400
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**6 355 336**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	1 800
Adm.gebyr	1 235
Barnevognsgarasje	9 500
Strøm El-bil	35 788
SUM ANDRE INNTEKTER	**48 323**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	**-36 660**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

OBOS Prosjekt AS	-4 869
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 672
Meglerhonorar, Forsikringsverket	-10 429
SUM KONSULENTHONORAR	**-41 970**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-24 267
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 471
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 746
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 253 000
Kostnader dugnader	-4 787
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-2 375 943**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-805 758
Feieavgift	-6 248
Renovasjonsavgift	-410 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 222 812**

NOTE: 10

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-25 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 055
Verktøy og redskaper	-1 023
Lyspærer og sikringer	-1 725
Renhold ved firmaer	-290 550
Andre fremmede tjenester	-1 980
Trykksaker	-3 361
Andre kontorkostnader	-3 121
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-6 822
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-346 569**

NOTE: 11

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 889
Andel renter Oppsal VMS	485
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	27
SUM FINANSINNTEKTER	**74 538**

NOTE: 12

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-877 624
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-469 069
Renter på leverandørgjeld	-1 481
Andel renter Oppsal VMS	-53
SUM FINANSKOSTNADER	**-1 348 227**

NOTE: 13

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1964	5 707 000
Tilleggsavskr.tidl.år	8 010 514
SUM BYGNINGER	**13 717 514**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1156

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

NOTE: 14
VARIGE DRIFTSMIDLER

Grillprinsen 3 stk		
Tilgang 2016	100 911	
Avskrevet tidligere	-93 704	
Avskrevet i år	-7 206	
		1
Barnevognsgarasje		
Tilgang 2021	41 250	
Avskrevet tidligere	-25 208	
Avskrevet i år	-13 750	
		2 292
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**2 293**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-20 956**

NOTE: 15
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Tilgodehavende IF Skadeforsikring	74 044
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**74 044**

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2017	-23 425 663	
Nedbetalt tidligere	5 024 481	
Nedbetalt i år	779 447	
		-17 621 735
OBOS Boligkreditt AS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.		
Opprinnelig 2020	-10 375 000	
Nedbetalt tidligere	646 650	
Nedbetalt i år	214 149	
		-9 514 201
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-27 135 936**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1962	-889 400
Opprinnelig 2002	-7 400
SUM BORETTSINNSKUDD	**-896 800**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-168 105
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-168 105**

NOTE: 20
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	896 800
Pantelån	27 135 936
Påløpte avdrag	79 060
TOTALT	**28 111 796**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2023 følgende bokførte verdi:

Bygninger	13 717 514
Tomt	499 763
TOTALT	**14 217 277**

NOTE: 21
GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG
Selskapet eier 2,96 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal VMS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal VMS og utgjør kr 2 787 221.

Selskapets andel i Oppsal VMS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal VMS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets
fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo
Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid
Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste
Borettslaget er med i Sameiet Oppsal vaktmestersentral (eierandel pr 31.12.09 er 3,37%). Sentralen ble opprettet 01.04.70 og betjener 6 borettslag. Dette omfatter til sammen 3.089 leiligheter. Fra 1 mai 2005 ble ytterligere 2 borettslag tatt med i sameiet. Dette omfatter ytterligere 405 leiligheter. Sentralen står også til tjeneste med enkle reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, slik som reparasjoner av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer, o.a. Sentralen har kontorer i Løypevn 2 og telefon 22 76 28 80,
faks 22 76 28 81. E-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no Åpningstid: 08.00-15.00.
Hjemmeside: www.oppsalvaktmestersentral.no

Parkering
Borettslaget har 79 parkeringsplasser. Plassene fordeles etter liste fra styrets leder. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret på mail stormyra@styrerommet.no.

Nøkler/Skilt
Nøkler og postkasseskilt kan kjøpes/bestilles hos Oppsal vaktmestersentral. Andelseier må betale kostnaden.

Vaskeri
Det er 2 fellesvaskerier i borettslaget. Henvendelse ved mangler på nøkler eller vaskerilås bør skje til vaktmestersentralen.

Renhold
Det er opprettet avtale med Eurox Renhold for vask av trappeoppganger og fellesvaskeri.

Forsikring
Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer XXXXXXX.
Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr
Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet
Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.
Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)
Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

Forkjøpsrett
Forkjøpsretten er en viktig medlemsfordel i OBOS. For hver enkelt bolig blir det ved salg fastsatt en egen frist for å melde bruk av forkjøpsretten (meldefrist). Medlemmer som vil benytte forkjøpsrett, kan melde seg direkte via OBOS annonsen på www.obos.no.
Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft
OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stormyra Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV/ Bredbånd
Telia Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Tlf: 21 54 54 54

Energimerking
Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023
Det har vært omsatt 4 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Gjennomsnittspris
3	3	4 245 000
1	4	5 000 000

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utbedring av ventilasjon del 2 Rens av avløpsrør (Gravco)
2022	Utbedring av ventilasjon del 1
2021	Vask av fasaden
2020	Rehabilitering av balkonger.
2018-2019	Utskifting av postkasser og maling av oppganger.
2017	Vindusskifting, calling anlegg, rehabilitering av piper, motorsykkel parkering, tetting av synkehull og skifting av låser på ytterdører.
2012	Asfaltering av P-plassene og montering av motorvarmeuttak.
2007-2009	Rehab. av bad mm
2007	Det har blitt igangsatt rehab. av bad, røropplegg samt El. anlegg
2001-2004	Piper, søppelhus. Alle piper ferdig utbedret, samt nye søppelhus.
2000-2001	Innglassing. Innglassing av verandaer/utbedring av rekkverk og trapper, samt rehabilitert 4 piper. Skiftet ut balkonger.
1999-2000	Samtlige yttertak skiftet og inngangspartier

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**19 684 681**	**17 745 792**	**17 386 000**	**20 924 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-22 162 193**	**-19 961 165**	**-19 148 000**	**-21 292 100**
DRIFTSRESULTAT		**-2 477 512**	**-2 215 374**	**-1 762 000**	**-368 100**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**9 648**	**14 590**	**0**	**2 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 467 864**	**-2 200 783**	**-1 762 000**	**-366 100**
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		**3 092 190**	**3 603 860**
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
SUM OMLØPSMIDLER		**308 240**	**3 109 698**
SUM EIENDELER		**3 400 430**	**6 713 558**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
SUM EGENKAPITAL		**1 458 473**	**3 926 337**
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 941 957**	**2 787 221**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 400 430**	**6 713 558**
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/ Arne Aarum /s/ Astri Margareta Dalseide /s/

Johan Sverre Vosgraff /s/ Edward Ingebrigtsen /s/

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24
Selskapsnummer: 149 **Selskapsnavn:** Stormyra Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Stormyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 950393351
Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:00, Oppsal samfunnshus.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> OBOS representant 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. 20 til stede 3 ved fullmakt. Totalt 23.

> **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 OBOS representant foreslått. Protokollvitne Ragnhild Kaliski og Marie Aunemo
>
> ✓ **Vedtatt.**

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 underskudd til egenkapital.

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.
>
> ✓ **Vedtatt.**

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000
>
> ✓ **Vedtatt.**

7. Husordensregler "Parkering"

I vedtektene vedrørende "Bruk av parkeringsplass" tilføyes følgende setning:
"På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap."

> **Forslag til vedtak:**
> Forslaget vedtas som fremlagt
>
> ✓ **Vedtatt.**

8. Internett/ TV

Styret har dette året jobbet med å finne en leverandør for internett og TV som både kvalitetsmessig er bedre og gunstigere enn avtalen vi har i dag. Styret har innhentet tre tilbud på det som ønskes. Dette er tilbudene som er kommet inn:

Telia:
Teknologi: Coax/Hybrid
Kost ny tek: 0
Pris pr enhet: kr. 459
Årlig kostnad: kr. 616 896
Avtaletid: 3 år

Altibox:
Teknologi: Fiber
Kost ny tek: kr. 1 400 000
Pris pr enhet: kr. 389
Årlig kostnad: kr. 522 816
Avtaletid: 3 år

Telenor:
Teknologi: Fiber
Kost ny tek: kr. 1 639 451
Pris pr enhet: kr. 269
Årlig kostnad: kr. 361 536
Avtaletid: 7 år

Styret er av den oppfatning at Telenor har gitt det beste tilbudet. Telia tilbyr ikke fiber og har høyeste pris per enhet. Altibox er 120 kr dyrere hver måned og teknologikostnaden selskapet har, er lavere enn Telenor sitt.

Styrets innstilling
Vi takker ja til tilbudet fra Telenor som gir nytt fibernett til alle enheter.

> **Forslag til vedtak:**
> Telenors forslag vedtas
>
> ✓ **Vedtatt.**

9. Glasskontainer

Fremmet av: Tone Hovden

Hei

Jeg bor i nr 107 og i krysset ved innkjøringen står det glass/ metall og papirkonteiner i tillegg til ordinær søppelinnkast.

Den glasskonteineren står plassert så nær fortauet at det blir dårlig sikt for alle som skal forbi eller ut i veien. Det er jo en del biltrafikk foran blokka som ikke kan unngås, som hjemmesykepleie, post, avfallshenting ol. Dette gjør at de må rygge ut i et uoversiktlig «kryss» med mange forgjengere i alle aldre.

I tillegg har jeg lagt merke til at folk som går forbi og som kommer fra borettslag på andre siden av veien, «slenger» hundeposer i glasskonteiner og restavfall i papirdunken. De er jo heller ikke så nøye på hvordan det blir seende ut foran vår blokk.

I går var det hensatt en del glassplater ved siden av glasskonteineren. Disse la jeg oppå konteineren for at ingen skulle skade seg på de. Senere på dagen var de slengt ned på bakken og ligger nå knust i innkjøringen og på fortauet. Dyr og barn kan skade seg og sykler og annet kan punktere.

Det blir generelt søplete og stygt ved innkjøringen vår. Jeg synes det hadde vært fint å få samlet alle konteinere foran 107, og satt opp gjerde eller busker på bakside og sidene av søppelplassen.

Styrets innstilling
Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.
>
> ✓ **Vedtatt.**

10. Sykkelskur

Fremmet av: Tone Hovden

Jeg ønsker å fremme forslag til sykkelskur for helårsoppbevaring av sykler og sykkeltraller. Det er for få parkeringsplasser ute og det hadde vært fint å få et låsbart skur med tak. Det er veldig vanskelig å få sykkelen med ned kjellertrappa og døra er så tung.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109.
Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

> **Forslag til vedtak:**
> Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109. Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.
>
> ✓ **Vedtatt.**

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Ole Gulløy
Joakim Røsberg
Johan Vosgraff

Følgende stilte til valg:
Ole Gulløy
Joakim Røsberg
Johan Vosgraff

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Eirik Folkedal

Følgende stilte til valg:
Eirik Folkedal

12. 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:
Qasim Bhatti

Følgende stilte til valg:
Qasim Bhatti

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Johan Vosgraff

Følgende stilte til valg:
Johan Vosgraff

13. Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Qasim Bhatti

Følgende stilte til valg:

Qasim Bhatti

Miguel Antonetti /s/
Møteleder

Ragnhild Kaliski /s/
Protkollvitner

Marie Aunemo /s/
Protokollvitner

Vedtekter

For Stormyra borettslag org nr 950393351 vedtatt på generalforsamling den 31.05.2006, 16.05.2013 og 06.05.2020, 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Stormyra 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets 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 OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser 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 en eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

BESKYTTET

(6) Juridiske personer og kreditorer kan bare erverve andel i borettslaget dersom de eier andel i OBOS 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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.

BESKYTTET

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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

(2) Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til borettslaget minst femten dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

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

(4) Forkjøpsretten skal kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på OBOSs 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 i 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.

BESKYTTET

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 andelseierne 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. Andelseierne 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.

(2) 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.
Styret må ha beskjed når leiligheten skal leies ut selv om det gjelder korttids utleie uten godkjenning.

BESKYTTET

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet 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 skriftlige 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 reparasjoner og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

(3) 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 verandaer, balkonger og lignende.

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

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

BESKYTTET

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

(7) 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 eller 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.

BESKYTTET

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
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.

(3) 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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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

BESKYTTET

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 av minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Så fremt ikke generalforsamlingen vedtar noe annet. 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 som borettslaget eier
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,

BESKYTTET

6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
(1) 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 OBOS.

(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

BESKYTTET

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(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.

BESKYTTET

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

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

BESKYTTET

HUSORDENSREGLER
FOR
STORMYRA BORETTSLAG

Endret 29.04.2024

- GENERELL INFORMASJON

Vi vil begynne med å ønske deg velkommen til borettslaget vårt. Siden Stormyra Borettslag består av 112 leiligheter, eier du 1/112 av hele eiendommen, Gnr. 144 og Bnr. 1156.

I forbindelse med at du er ny i borettslaget vil vi komme inn på forskjellige ting som det er kjekt å vite når du har slått deg ned i et borettslag.

Stormyra Borettslag omfatter bare fem blokker og er dermed det minste borettslaget med blokker på Oppsal. I fire av blokkene er det til sammen 12 oppganger med 96 treromsleiligheter. En blokk med to oppganger inneholder 16 fireromsleiligheter. Alle leilighetene disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Boformen betyr at vi blir boende tett. Dette krever at vi viser hensyn og toleranse overfor våre medbeboere, samt lojalitet overfor de beslutninger som fattes av generalforsamlingen eller styret.

Generalforsamlingen som minst avholdes en gang årlig, er borettslagets øverste myndighet. På generalforsamlingen velges et styre på fem medlemmer som leder borettslaget ellers i året.

Hensyn, toleranse og lojalitet er betingelser for at boformen skal bli så vellykket som mulig. Borettslagsformen er regulert gjennom vedtekter og husordensregler. Disse reglene skulle være akseptable for alle, men dersom endringer ønskes kan forslag legges fram for generalforsamlingen. Reglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter. Vi håper alle så godt som mulig innretter seg slik at vi kan bo sammen uten å irritere hverandre. Godt naboskap er viktig for hverdagene våre.

- RADIO OG TV

I alle stuer står en radio- og TV-kontakt. Radio- og TV-signalene får vi via kabel i fra Canal Digital. TV-signalene vi får omfatter bl.a NRK1, NRK2, TV2, TV3 og en rekke andre kanaler i en pakke som gjelder for hele borettslaget. Pakken kan utvides med Internett og andre kanaler. Dette må i tilfelle bestilles av hver enkelt hos Canal Digital og betales i tillegg til borettslagspakken. Ved feil undersøk hos naboen, slik at du vet at feilen ikke er i ditt apparat.

Er det feil på antennesignalene kan spørsmål rettes til Canal Digitals kundeservice 06090 som er betjent mandag til fredag kl 08.00 – 23.00 og lørdag kl 10.00 – 18.00. Feilmeldinger finnes også på www.canaldigital.no under fanen for Kabel TV/borettslag/SMATV.

- VASKERIENE

De som bor i Solbergliveien 93, 95, 97, 99, 101, 103 og 109 skal bruke vaskeriet i Solbergliveien 99. De som bor i Solbergliveien 105,107, 111, 113, 115, 117 og 119, skal bruke vaskeriet i Solbergliveien 115.

Vasketiden er mandag til fredag kl. 08.00 – 21.00, lørdag og søndag fra kl. 08.00 – 20.00.
Unntatt er helligdager eller offentlige høytidsdager som faller på disse dagene.

I vaskeriene finnes en tavle, hvor du kan sette inn låsen din, på egnet dato og tid. Lås fåes kjøpt hos Vaktmestersentralen eller hos den som selger vaskekort i borettslaget. Informasjon om hvem som selger vaskerikort henger på oppslagstavlene. Etter bruk skal låsen flyttes til neste vaskedag eller parkering.

Unngå bruk av vaskeriene utenom bestilt tid!

HUSK: RENHOLD AV MASKINER OG GULV ETTER BRUK AV VASKERIET.

PARKERINGSPLASSENE
Borettslaget har 74 parkeringsplasser som tildeles av styret etter søknad, dersom det er ledige plasser.

- FORRETNINGSFØRSEL OG VAKTMESTERTJENESTE

Tveita-kontoret til Oslo Bolig og Sparelag, OBOS, som ligger på Tveitasentret har borettslagets løpende forretningsførsel. Oppsal Vaktmestersentral har sitt kontor i Løypeveien 2 på Oppsal. Stormyra borettslag driver Oppsal Vaktmestersentral sammen med 10 andre borettslag på Oppsal. Sentralens ansatte utfører vaktmesterarbeidene i vårt borettslag. Skulle du trenge assistanse av en vaktmester, må du henvende deg på Vaktmestersentralens kontor eller ringe telefon 22 76 28 80.

- HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne et godt bomiljø med de forpliktelser og rettigheter det innebærer å bo i et borettslag. Forslag til endring av husordensreglene fremmes for generalforsamlingen.

Stormyra Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne i fellesskap, ikke OBOS, som er økonomisk ansvarlig for at eiendommen drives og vedlikeholdes på en fornuftig måte. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes inn gjennom våre husleier og evt oppsparte midler. For å oppnå best mulig forhold mellom borettshaverne, og for å holde høyest mulig standard med lavest mulig leie, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt. Beboere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leilighetene.

- LEILIGHETEN

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettshavere sjeneres, eller slik at byggenes omdømme nedsettes. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse.

Det skal være ro i leiligheten i tiden 22.00 – 06.00.

Musikkøvelser, snekring, banking eller lignende er ikke tillatt etter kl 20.00 på hverdager, etter kl 18.00 på lørdager eller på søn- og helligdager. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse den tiden slik virksomhet er tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra borettshavere i de nærmeste leilighetene.

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboene hvis en skal ha en festlig anledning som vanligvis medfører noe mer støy enn vanlig.

Angående fremleie, bytte av leilighet, vises til bestemmelser i leiekontrakten.

- OPPGANGER, LOFT OG KJELLER

Trappevask er bortsatt til et firma.

Trappeganger, kjeller og loft skal ikke brukes som oppholdsrom eller til oppbevaring. Barnevogner, ski, sklibrett og lignende skal settes i sportsrommet i kjelleren eller i bod.

Av brannsikkerhetsmessige årsaker skal ikke fottøy, barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende settes i trapperom eller ganger. Brannvesenet har myndighet til å pålegge borettslaget bot dersom dette ikke følges. Unødvendig bruk av lys på loft og i kjeller bør unngås. Slukk derfor kjeller- og loftslys etter bruk.

Kjeller- og loftsdører samt utgangsdører, skal alltid være låst.

- SØPPEL OG AVFALL

Det er plassert søppelkonteinere i flere søppelhus jevnt fordelt i borettslaget, slik at husholdningsavfall kan kastes der det er mest naturlig i forhold til hvor man bor. Søppelhusene er plassert utenfor Solbergliveien 93, 99, 105, 107 og 113. Husholdningsavfallet skal pakkes forsvarlig inn før det kastes og lokkene skal være forsvarlig lukket til enhver tid. Brannfarlig avfall, sigarettstumper og lignende skal av brannsikkerhetsmessige årsaker ikke kastes blant husholdningsavfallet, men i beholdere for brannfarlig avfall.

Papiravfall kastes i konteinere utenfor Solbergliveien 99, 105 og 113. Ved Rema1000 i Vetlandsveien er det innsamlingsbeholdere for glass og metall, mens det er en konteiner for innsamling av spesialavfall som maling, oljeprodukter og lignende ved Esso i Hellerudveien.

Større avfall som kasserte møbler og lignende kan ikke legges i søppelkassene. Hver vår og høst blir det annonsert loft- og kjellerrydding hvor kasserte møbler og andre gjenstander kan settes ut og kastes på en søppelbil som er leid inn til formålet. Hver beboer må selv sørge for att sitt avfall blir kastet på søppelbilen. Elektriske artikler, bilgummi, olje- og malingsprodukter og lignende må den enkelte beboer selv sørge for at kommer til egnet deponi.

Felles krav til alle er at avfall behandles forsvarlig. Søl og uforsvarlig behandling kan lett føre til at skadedyr som rotter og lignende trekker til eiendommen.

- VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskiner finnes på oppslagstavlen i vaskeriet. Reglene skal følges for felles nytte og glede av vaskeriet og maskinparken der, og for å holde slitasjen og kostnadene nede.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse ved tørking av tøy og banking av tepper og matter, slik at tørt og luftet tøy ikke henger lenger enn nødvendig og at tepper og matter ikke bankes når annet tøy henger til tørk.

Det er ikke tillatt å tørke, lufte, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, og i vinduer eller trappeganger. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.
Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Beboere som har avsatt vasketid, har fortrinnsrett til tørkeplassene.

- BALKONGER OG VINDUER

Markiser, antenner eller lignende må ikke settes opp på balkonger eller fellesarealer uten godkjennelse fra styret.

Vinduene er en del av fasaden. Behov for utskifting eller vedlikehold utover normalt malevedlikehold skal meddeles styret slik at evt større vedlikeholdsprosjekter kan fanges opp og koordineres for å holde kostnadene nede.

- GRØNTANLEGG OG BEPLANTNING

De små plenene ved inngangene er ikke bruksplener. Beplantning og bruk av grøntarealene er til beboernes glede og nytte og styret tar imot innspill til dette i forbindelse med dugnader eller generalforsamlinger.

- STIKKVEIER OG LEKEPLASSER

Det er ikke tillatt å bruke stikkveier eller lekeplasser til parkering av biler, campingvogn eller lignende. God bokultur er at man gjør sine gjester oppmerksom på denne bestemmelsen. Kjøring på stikkveier må skje varsomt og bare når spesielle grunner gjør dette nødvendig.

- REGLER FOR LEIE AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplassene disponeres av styret og ledige plasser leies ut til beboere i Stormyra borettslag etter søknad. Leietakeren har rett til å leie parkeringsplassen inntil oppsigelse foreligger eller så lenge leietaker er beboer i Stormyra borettslag, dersom det ikke er skjellig grunn til å avvikle leieforholdet. Årsleien er den leie styret til en hver tid bestemmer og er lagt inn i leietakers husleie.

- BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av bil som eies eller disponeres av leietaker. Av hensyn til våre barn må kjøring på parkeringsplassområdene skje særlig varsomt. For å unngå sjenerende støy og oljesøl er det ikke tillatt å foreta reparasjoner på plassene. Vask av bil kan ikke foretas på borettslagets område. Plassene tillates ikke brukt til bortsetting av campingvogner, tilhengere, avskiltede biler, bilvrak eller andre ting som kan virke sjenerende på borettslagets område. Dersom leieren selv ikke bruker plassen iht reglene over lengre tid, kan dette betraktes som brudd på leieavtalen, og styret kan leie ut plassen til andre.

Styret fører til en hver tid liste over søkere, og søknad om plass må være skriftlig. Tildeling av plass foretas av styret i henhold til listen. Eventuell søknad om framleie, dispensasjon pga salg og kjøp av bil, midlertidig avskilting eller lignende må sendes styret som kan gi dispensasjon fra bestemmelsene.

På grunn av leilighetens beliggenhet i forhold til parkeringsplassen, forbeholder styret seg rett til omplasseringer som synes mer hensiktsmessig.

På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap.

- DYREHOLD

I Stormyra Borettslag er det anledning til å ha et beskjedent dyrehold, som hund, katt, marsvin eller lignende som egner seg for en leilighet og som ikke er til sjenanse eller plage for andre beboere.
Borettslaget forbeholder seg retten til å kunne pålegge den enkelte beboer å utføre tiltak mht sitt dyrehold dersom de ikke viser hensyn og toleranse overfor andre beboere ved sitt dyrehold.

Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundeeiere forplikter seg til å fjerne ekskrementer etter sin hund på trapper, veier, plener og lignende.

- RØYKING

Andelseier oppfordres til å ta hensyn ved røyking på balkongene da det kan være sjenerende.
- Det er ikke tillat å røyke foran inngangsparti.
- Det er ikke tillatt å røyke på balkongene mellom kl. 22:00 – 06:00

- STYRET

Alle saker som ønskes behandlet av styret må sendes (leveres) skriftlig til borettslagets styre.

Melding fra styret til borettshaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.

- GENERELLE RÅD FOR FELLES TRIVSEL

Vis hensyn og toleranse overfor dine naboer i det daglige. Ved å passe på og holde i orden eiendommen og dens verdi bidrar vi til å holde kostnadene, og dermed husleien på et fornuftig nivå. Grøntanlegg og beplantning er dyrt vedlikehold, men dersom man følger bestemmelsene for bruken av våre utearealer og fellesanlegg kan utgiftene holdes nede.

- INTERNKONTROLLHÅNDBOK

For Stormyra borettslag er det utarbeidet en internkontrollhåndbok som beskriver sikkerhetsmessige aspekter i borettslaget. Den enkelte beboer oppfordres til å gjøre seg kjent med den for å ta inn over seg elementer innenfor økonomiforvaltning, brann- og elektrisitetssikkerhet og ansvarsforhold ved vannskader og andre typer skader. Internkontrollhåndboken for Stormyra borettslag er tilgjengelig hos styret i borettslaget og på www.obos.no.

Stormyra borettslag v/styret

Solbergliveien 113

Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 196 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trasop skole (1-7 kl.) 559 elever, 28 klasser	8 min 0.6 km
Oppsal skole (1-10 kl.) 565 elever, 31 klasser	8 min 0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.) 473 elever, 20 klasser	11 min 0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.) 83 elever, 7 klasser	17 min 1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.) 763 elever, 40 klasser	17 min 1.4 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	23 min 1.8 km
Hellerud videregående skole 600 elever	26 min 2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Solbergliveien Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	1 min 0.1 km
Oppsal Linje 2, 3	15 min 1.2 km
Bryn stasjon Linje L1	7 min 3.3 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km
Oslo Gardermoen	35 min

BARNEHAGER

Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år) 136 barn	3 min 0.2 km
Fuglemyra barnehage (1-5 år) 90 barn	3 min 0.2 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år) 13 barn	9 min 0.7 km

DAGLIGVARE

Rema 1000 Oppsal	4 min
Coop Prix Oppsalstubben	5 min

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 2025

VARER/TJENESTER

Oppsal Senter	13 min
Boots apotek Oppsal	13 min
Tveita Vinmonopol	24 min

SPORT

Skøyenåsen ballbane	5 min
Oppsal skole	8 min
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)	8 min
Mudo Ulsrud	14 min

«By og land, hånd i hand»

— Sitat fra en lokalkjent

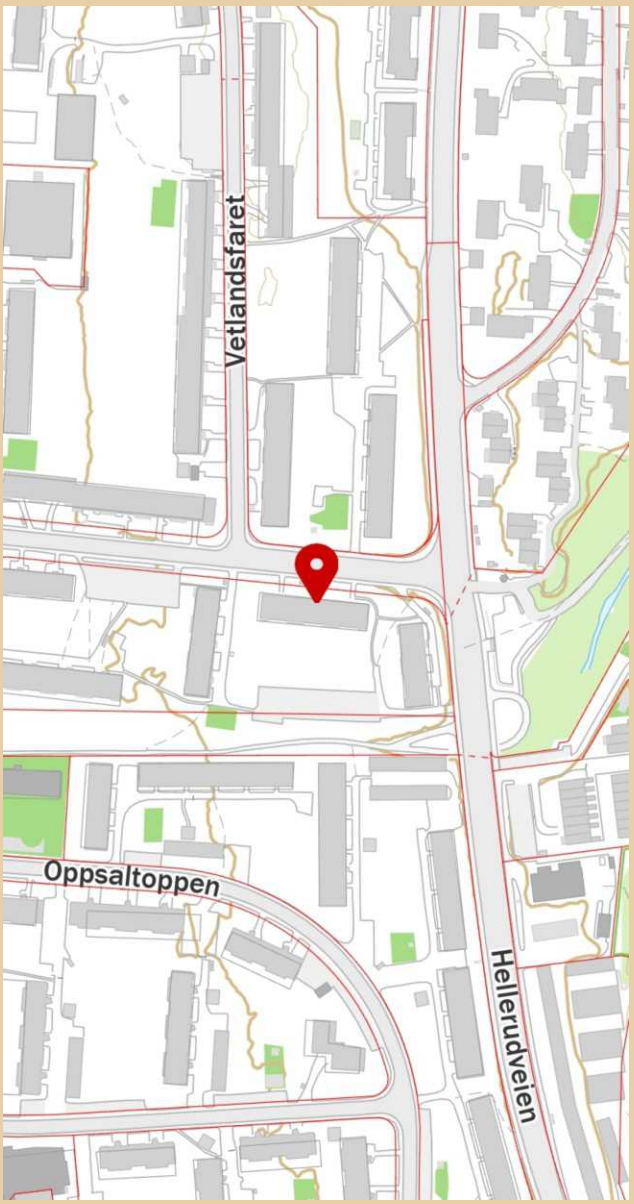
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100

Støynivået
Lite støynivå 88/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Egen bil
- Buss
- Tog/t-bane



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 2025

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:
Solbergliveien 113, 0683 Oslo
Gnr. 144, Bnr. 1156, andelsnr. 49 i Stormyra borettslag, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
183250039

Meglerforetak: PrivatMegleren Premiere

Saksbehandler: Marius Semmerud Berg

Telefon / Mobil: 22 27 32 00 / 926 20 108

E-post: marius.semmerud.berg@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.
