PRIVATMEGLEREN
ATRIUM

STJERNEBLOKKVEIEN 11

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

Stjerneblokkveien 11

Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Stjerneblokkveien Linje 65, 66, 79	4 min 0.3 km
Furuset Linje 2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Stjerneblokkveien private barnehag... 10 barn	1 min 0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Grorud	1 min
Rema 1000 Haugenstua	15 min

FINN

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	17 min
Apotek 1 Haugenstua	15 min
Grorud Vinmonopol	21 min

SPORT

Stjerneblokkv. brl. ballplass	8 min
Grorudveien - balløkke	8 min
InterPadel Oslo	10 min
CrossFit Groruddalen	13 min

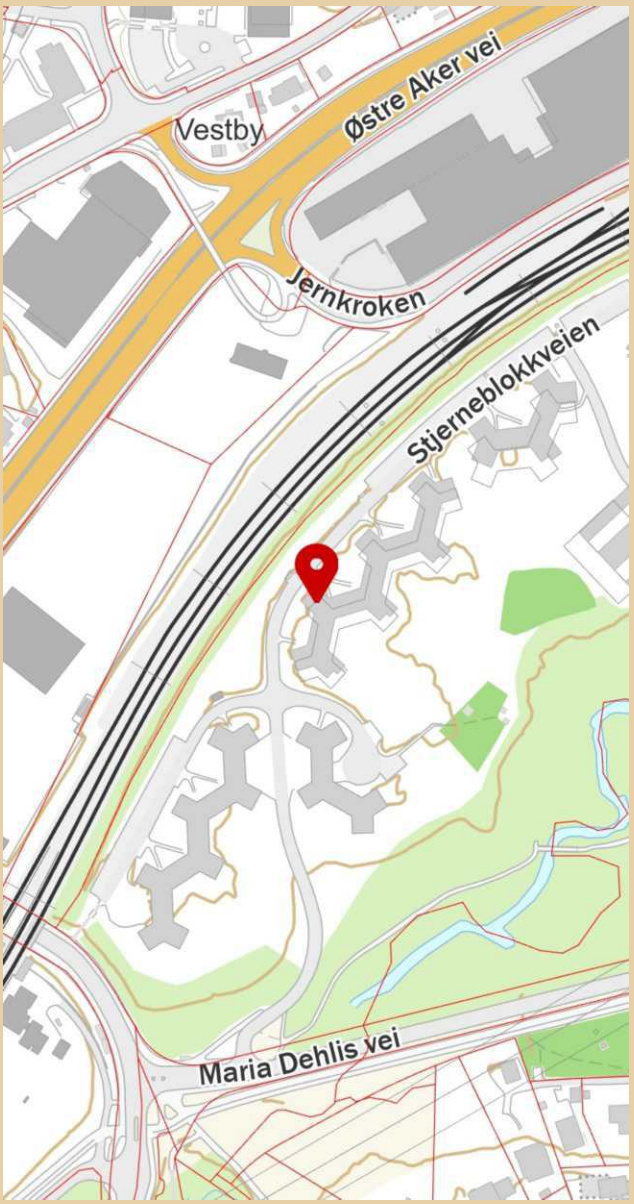
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2025

Stjerneblokkveien 11

Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Stjerneblokkveien Linje 65, 66, 79	4 min 0.3 km
Furuset Linje 2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Stjerneblokkveien private barnehag... 10 barn	1 min 0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Grorud	1 min
Rema 1000 Haugenstua	15 min

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

VARER/TJENESTER

Furuset Senter	17 min
Apotek 1 Haugenstua	15 min
Grorud Vinmonopol	21 min

SPORT

Stjerneblokkv. brl. ballplass	8 min
Grorudveien - balløkke	8 min
InterPadel Oslo	10 min
CrossFit Groruddalen	13 min

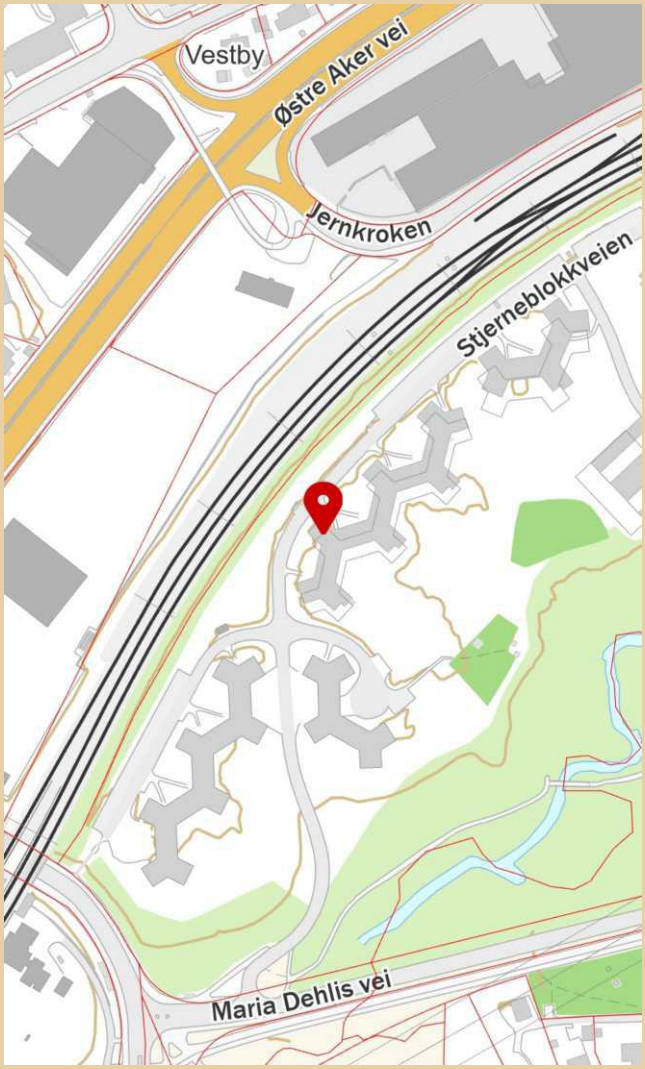
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Stjerneblokkveien 11

Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 29 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere

SKOLER

Grorud skole (1-7 kl.) 325 elever, 19 klasser	17 min 1.3 km
Haugen skole (1-7 kl.) 581 elever, 32 klasser	18 min 1.5 km
Nordtvet skole (1-7 kl.) 417 elever, 27 klasser	20 min 1.6 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 282 elever, 12 klasser	11 min 0.9 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 371 elever, 23 klasser	15 min 1.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	7 min 4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min 5.2 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Grorud stasjon Linje L1	4 min 0.3 km
Stjerneblokkveien Linje 65, 66, 79	4 min 0.3 km
Furuset Linje 2	18 min 1.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	17 min 12.9 km
Oslo Gardermoen	28 min

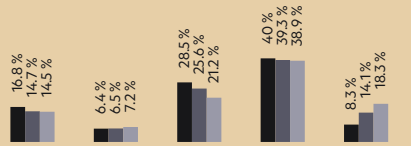
BARNEHAGER

Stjerneblokkveien private barnehage... 10 barn	1 min 0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	8 min 0.7 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	12 min 1.1 km

DAGLIGVARE

Nærbutikken Grorud	1 min
Rema 1000 Haugenstua	15 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stjerneblokkene	727	338
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 83/100

Naboskapet
Høflige 62/100

Kvalitet på skolene
Bra 51/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil
- Buss

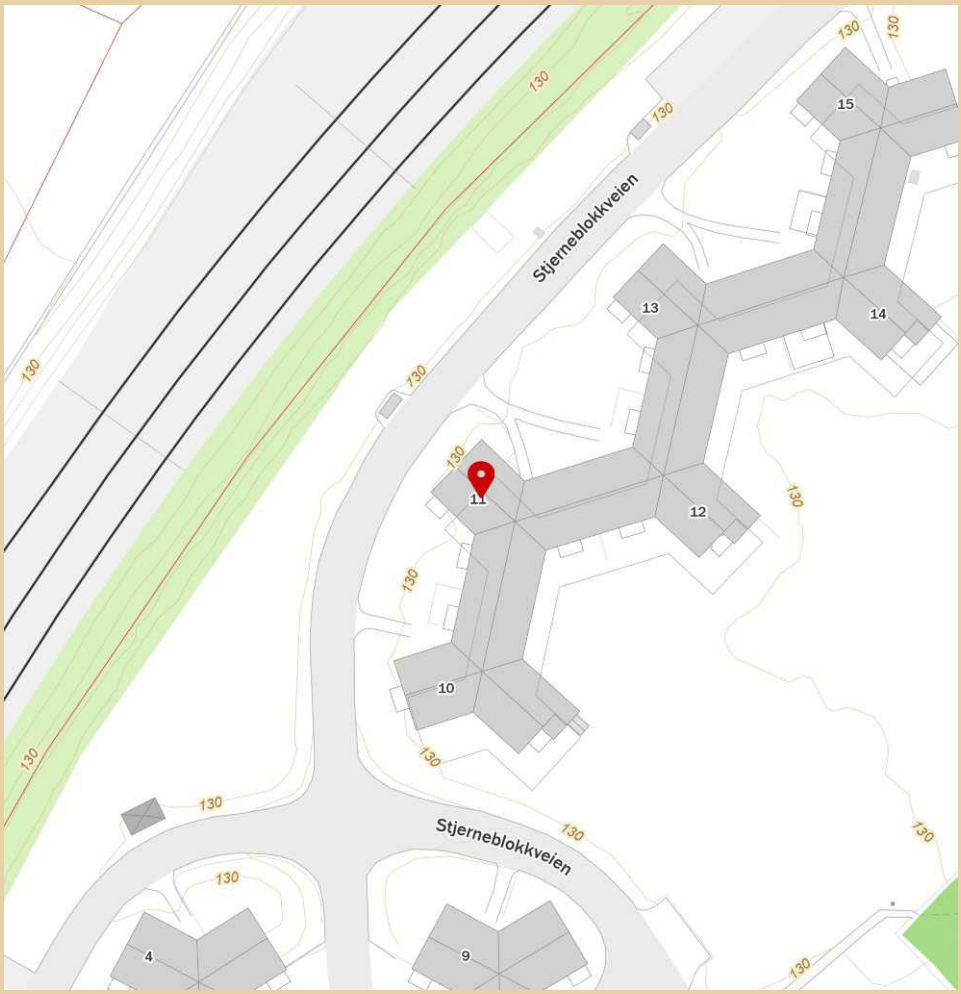
SPORT

Stjerneblokkv. brl. ballplass	8 min
Grorudveien - balløkke	8 min
InterPadel Oslo	10 min
CrossFit Groruddalen	13 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 89/100

Vedlikehold hager
Godt velholdt 86/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948712164
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 27. september kl. 11:00 til 30. september kl. 11:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 58.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

> **Forslag til vedtak:**
> Bjørnar Sollie er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **44**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **11**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitne

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Trond Jonassen er valgt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **42**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **41**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Borettslagets revisor, PwC, har besluttet å selge deler av sin revisjon- og rådgivningsvirksomhet ved å etablere et nytt selskap. Derfor er borettslaget nødt til å velge en ny revisor i henhold til borettslagsloven §9-2 som sier at revisor skal velges av generalforsamlingen.

Forslaget er at borettslaget fortsetter med det nye selskapet, som i praksis ikke vil bety noe som helst for borettslaget, men det er en formalitet som må på plass.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Forslaget er derfor at følgende selskap velges som ny revisor:

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

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> PwC Assuranse AS, organisasjonsnummer 834 836 912, velges som borettslagets revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **43**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Verifikasjon

Document ID 09222115557570778046

Dokument

Protokoll Ekstraordinær generalforsamling 2025
Hoveddokument
2 sider
Initiert 2026-02-23 18:42:12 CET (+0100) av Bjørnar Sollie (BS1)
Ferdigstilt 2026-02-23 18:44:39 CET (+0100)

Initiativtaker

Bjørnar Sollie (BS1)
OBOS Eiendomsforvaltning AS
Organisasjonsnr. 934 261 585
bjornar.sollie@obos.no
+4795119335

Underskriverne

Bjørnar Sollie (BS2)
+4795119335
Signert 2026-02-23 18:42:50 CET (+0100)

Trond Jonassen (TJ)
+4790980022
Signert 2026-02-23 18:44:39 CET (+0100)

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: https://scrive.com/verify



Oslo

S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

Vedtaksdato: 14.05.1986

Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning

Vedtaksdokumenter: 198603663

Lovverk: PBL 1985

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: For beregning av arealer, se § 5 i reguleringsplanen. I henhold til fast praksis knyttet til S-2864, skal garasjer og uteboder ikke medregnes i brutto gulvareal.

Knytning(er) mot andre planer: V260988, V190384, 34889, 15183, 28888, V261090, V300689, V080389, V180795, 1388, 34588, V151102, V011004, V080903, V030588, 43395, 11775, 2392, V070803, V060204, 56793, V150497, V260101, V291003, V230899, 200502544

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

Vedtatt av Oslo bystyre 14. mai 1986, med senere korreksjoner av 22.oktober 1986 og 26.august 1987.
Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

§ 1. Disse bestemmelser gjelder for de områder innenfor Oslos ytre sone som på kart datert Oslo byplankontor, 1. oktober 1982, er angitt til boliger med tilhørende anlegg markert som boligformål, og for industrien markert som industriformål. Bestemmelsene gjelder for byggeforetagender på inntil 10 nye boenheter i maks 2 etg., jfr. byggeforskriftenes kap. 26:21, og for anlegg av tilsvarende størrelse, se paragraf 4. I tillegg kan tillates hybel i underetasje hvor terrenget etter bygningsmyndighetenes skjønn ligger til rette for det. Byggetiltak som går ut over denne ramme, kan bare oppføres i henhold til stadfestet reguleringsplan.

§ 2. Der det av hensyn til mulighetene for en regulering at et større område under ett kan være tvil om tomtedeling eller ny bebyggelse skal tillates, skal saken forelegges bygningsrådet.

§ 3. For boligbebyggelse tillates følgende utnyttelsesgrad:
a) åpen småhusbebyggelse, herunder eneboliger og tomannsboliger inntil 0,25.
b) Konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus i inntil 3 plan inntil 0,35.
Utnyttelsesgraden beregnes som fastsatt i paragraf 5. Bygningsrådet kan nekte å godkjenne en bebyggelsesplan med uforholdsmessig lav utnyttelse eller med for få boligenheter.
Garasje skal vises i byggemeldingen for boligen(e).
Ved en utnyttelsesgrad større enn 0,15 for eneboliger, og større enn 0,25 for konsentrert småhusbebyggelse, herunder rekkehus og terrassehus, skal det legges særlig vekt på en utforming og tilpasning til eksisterende bebyggelse og miljø. Hvis en slik utforming og tilpasning ikke er utført tilfredsstillende etter bygningsrådets skjønn kan en byggesøknad avslås.
Før byggetillatelse kan gis, kan det kreves at det sendes bebyggelsesplan for hele eiendommen.
I bratt terreng med spesielt utsatt vegetasjon søkes u-graden tilpasset slik at mest mulig vegetasjon kan bevares.

§ 4.
a) I boligstrøk kan tillates oppført bygninger eller anlegg for etablering og utvidelse av eksisterende forretnings-, kontor- og verkstedvirksomhet så fremt bygningsrådet finner at virksomheten vil tjene boligstrøket og ikke være til ulempe for de omboende.
På samme vilkår kan bygningsrådet også tillate plassering av bygninger og anlegg for offentlig eller allmennyttig formål, herunder for leik, idrett og sport.
b) I industristrøk skal plassering av bygninger og anlegg vanligvis bare tillates med hjemmel i stadfestet reguleringsplan. Når særlige grunner foreligger kan bygningsrådet samtykke i plassering av bygninger og anlegg uten at slik plan foreligger.
Gesimshøyden skal ikke overstige 10 m, største takhøyde skal ikke overstige 13 m og bebyggelsen skal plasseres minimum 10 m fra nabogrense. Utnyttelsesgraden jfr. bestemmelsenes paragraf 5 skal ikke overstige 0,8 og minst 1/3 av nettotomten skal være ubebygget og holdes fri for skur og lagring.

§ 5. I disse reguleringsbestemmelser betyr utnyttelsesgraden det samlede brutto gulvareal, unntatt ubebodd kjeller og loft i et avgrenset område (1 til 10 småhusenheter) dividert med områdets (tomtens eller tomtenes) brutto grunnareal målt til midten av tilstøtende lokal vei eller 10 m inn på tilstøtende større vei eller offentlig friareal og på parkbelte langs industristrøk.
Brutto grunnareal skal ikke overstige 5/3 av nettoarealet. Ved beregning av utnyttelsesgraden regnes det med en maksimal etasjehøyde på 3 meter.

§ 6. Det kan kreves biloppstillingsplasser i samsvar med de normer som bygningsrådet til enhver tid vedtar.

§ 7. De tidligere villastrøkbestemmelsene for Oslo og Aker ble opphevet ved stadfesting 6. juni 1973 av de midlertidige reguleringsbestemmelser for uregulerte deler av Oslos ytre sone.
De samme bestemmelser opphevet alle reguleringsvedtak fattet av byplanrådet i medhold av den tidligere paragraf 31 for så vidt de ikke er stadfestet av vedkommende departement. De reguleringslinjer som er fastsatt for veier, forhager, turveier, parkarealer og lekeplasser, gjelder imidlertid fortsatt.

MEISTERHAFENT. 10 a
11
12
13
14
15

Oslo

38876

Mindre vesentlig endring av reguleringsplan og forslag til bebyggelsesplan for feltene A, B og C, gnr. 104. bnr. 3 m.fl. Sletten, Furusetområdet.

38876 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 20.10.1976
Vedtatt av: Bygningsrådet
Vedtaksdokumenter: 197602596
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2178

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Dato: 07.09.2026

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Privatmegleren Atrium	Oppdragsnr.	27260135
Addresse	Stjerneblokkveien 11		
Postnr.	1083	Sted	OSLO
Selgers navn	Laila Ali Mohammed Siad		
Selgers navn	Xariir Ali Ahmed		

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

Innledende informasjon om salg av boligen

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

2019

Hvor lenge har du bodd i boligen?:

Vi har eid boligen siden 2019 og bodd her selv, med unntak av en periode hvor boligen var utleid i sin helhet fra ca. august 2022 til 2023. Vi har bodd her selv igjen siden desember 2023.

Har du bodd i boligen siste 12 mnd?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?:

LOfavør

Polise/avtalenr.:

32917033

Våtrom

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

Badet har i regi av borettslaget blitt pusset opp i 2011.

Beskriv hva som er utført av ufaglært:

Montert bidédusj ved toalett noen måneder etter innflytting. Enkel tilkobling til eksisterende vannuttak, utført av oss selv. Ingen inngrep i vegg, gulv eller membran.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar

Borettslaget.

3. Ble det lagt nytt tettesjikt/membran?

☑ Nei ☐ Ja

4. Ble sluk skiftet?

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Vann/Avløp/Rør

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Yttertak

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

Piper og ildsteder

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Peis / pipe:Det er ikke peis i leiligheten. Pipen/skorsteinen i stuen er tildekket med betong. Etter det jeg kjenner til, er tildekkingen utført av borettslaget.

Mur/Fundament/Skjevheter

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

☑ Nei ☐ Ja

Terrasser/Fasader/Vinduer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere kommet noe vann/fukt inn ved veggen i stuen. Borettslaget har undersøkt og utbedret forholdet.

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

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

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

Det pågår vedlikeholdsarbeider på bygningen/fasaden i regi av borettslaget. Arbeidene er fortsatt under utførelse.

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

☑ Nei ☐ Ja

Forklar:

Utføres av regi av borettslaget.

Kjeller/Underetasje/Krypkjeller

Har boligen underetasje, kjeller eller krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

17. Kjenner du til om det er problemer med drenering/fuktinnsig/øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller/krypkjeller?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Det har tidligere vært fukt ved balkongen på høyre side, med noe fuktinntrenging på veggen i stuen. Forholdet er utbedret av borettslaget. Både innvendig og utvendig.

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

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

19. Hvis boligen har kjeller og/eller rom under terreng. Kjenner du til om det er gjort endringer slik som ombygning, innredning, bruksendring osv., eller lagt gulv/kledd vegger osv.?

☑ Nei ☐ Ja

Kjenner du til om bruken av rommene i kjelleren er endret til rom for varig opphold?

☑ Nei ☐ Ja

Loft

Har boligen loft?

☐ Nei ☑ Ja

20. Kjenner du til om det er gjort endringer på loftet (isolert, innredet, pusset opp, ombygget, bruksendret osv.)?

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

Elektrisk Anlegg

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

og
ufaglært

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

☑ Nei ☐ Ja

Installasjoner (klimaanlegg, ventilasjon osv.)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Oljetank

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Offentlige godkjenninger og utleiedel

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Radon

35. Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

Garasje/Carport

Har boligen garasje eller carport?

☑ Nei ☐ Ja

Øvrige arbeider ved boligen (Skaderapporter, tilstandsvurderinger og arealmålinger)

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Planer og offentlige godkjenninger

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Andre relevante forhold

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borrettslag/boligaksjeselskap

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse:

Ja. Det pågår vedlikeholdsarbeider på bygningen/fasaden i regi av borettslaget. Jeg kjenner ikke til om dette vil medføre økte felleskostnader eller fellesgjeld.

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Tilleggskommentar

Har du inngått avtale om Norgespris på strøm?

☐ Nei ☑ Ja

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendigsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger). Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel)

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er oppmerksom på at eiendomsmegler ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8 % av totalt forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners og at i de tilfeller Söderberg & Partners behandler klientmidler på mine vegne, plikter Söderberg & Partners å håndtere klientmidlene i tråd med kravene som følger av lov og forskrift. Eventuelle renter av midler på klientkonto, tilfaller Söderberg & Partners.

☐ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring.

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

Dato 07.09.2026

Signert av *Laila Ali Mohammed Siad*

Signert av *Xariir Ali Ahmed*

Initialer selger:
L A
X A

Initialer kjøper (ved oppgjørsoppdrag):

Oslo

8949

Regulerings- og bebyggelsesplan for gnr. 105 bnr. 61 + 1, Grorud

8949 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 25.01.1949
Vedtatt av: Reguleringsrådet
Vedtaksdokumenter: 194902510
Lovverk: BL 1924
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS
Tvetenveien 162
0671 OSLO

Dato: 18.04.2017

Deres ref.: | Vår ref.: 201617029-4 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Aleksandar Stijacic | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STJERNEBLOKKVEIEN 1 - 23	Eiendom:	105/61/0/0
Tiltakshaver:	STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG, Anne-Jette Raben	Adresse:	Stjerneblokkveien 22, 1083 OSLO
Søker:	OSLO MURMESTERBEDRIFT AS	Adresse:	Tvetenveien 162, 0671 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

Ferdigattest - Stjerneblokkveien 1 - 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 29.03.2017.

Dere har bekreftet at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven (pbl.) og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlaget gir vi ferdigattesten.

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617029			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan 2		31.10.2016	1/8

Klagefristen er tre uker

Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG, Anne-Jette Raben, Stjerneblokkveien 22, 1083 OSLO, annejetteraben@hotmail.com

1-6

FACADE

02338

2

L6-6

Husordensregler for Stjerneblokkveien Borettslag

Vedtatt på generalforsamling 05.05.15
Vedtatt på generalforsamling 02.05.18

§ 1 Innledning

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.
Husordensreglene inneholder plikter for den enkelte, og målsetningen med dem er å sikre alle andelseiere i borettslaget ro, orden og hygge i hjemmene sine.

Husordensreglene er vedtatt i generalforsamlingen før ikrafttredelse.

§ 2 Alminnelige bestemmelser

Enhver andelseier plikter å holde leiligheten i god stand.

Innvendig modernisering eller vedlikehold av leiligheten må utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Der det er pålagt må det også søkes om forhåndsgodkjenning til korrekte innstanser. Det forutsettes videre at arbeid utføres av autoriserte installatører eller fagpersoner på de områder hvor dette er naturlig ift norsk lov.

Styret må godkjenne søknad før arbeidet starter for følgende arbeid:

- Riving og/eller flytting av vegger i egen leilighet
- Omlegging av vann og avløp i egen leilighet

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Endringer i antennekontakter, flytting, tilkobling av flere tv-apparat osv. krever kontakt med signalleverandøren.

Andelseier kan bli erstatningspliktig for skader som oppstår på borettslagets eiendom og for eventuelt merarbeid som oppstår på grunn av en andelseiers brudd på vedlikeholdsplikten av egen leilighet.

§3 Fellesområder

Generelt gjelder det et forbud mot all hensetting av eiendeler i trappeoppgangene. Dette gjelder for eksempel fottøy, blomster, oppbevaring av bagasje, vedlagring o.l. utenfor egen inngangsdør.

Fellesområder, som inngangsparti, trappeoppgang, kjellerrom, loftsrom o.l. skal ikke benyttes til lagring av eiendeler til hinder eller sjenanse for andre andelseiere. Av hensyn til brannvern og annet nødutrykningsbehov, skal det være fri passasje ut fra alle leiligheter i hver oppgang, helt ut til ytterste inngangsdør.

Borettslaget kan uten forvarsel fjerne eiendeler som oppbevares på fellesområder på andelseiers egen regning.

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

Utgangsdører i blokkene, dører til kjellerrom, loftsrom og vaskerier skal være lukket og låst. Egen inngangsdør skal være lukket. Lufting skal skje via vinduer og/eller verandadør. Ventilene bør være åpne i leiligheten, slik at avtrekksanlegget får

skikkelig effekt.

Det er ikke tillatt med lek og unødig støy i inngangspartier, trappeoppganger, kjellere eller på loft.
Ballspill mot husvegger er ikke tillatt.

Grøntanlegget er borettslagets felles ansvar å ivareta gjennom sunn og fornuftig bruk. Søppel fjernes av den enkelte, og bruken må tilpasses slik at anlegget ivaretas på en god måte.

Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduer, balkonger eller ute på fellesområdene, til fugler eller annet. Dette tiltrekker seg rotter og mus, som kan trekke inn i borettslagets blokker.

§ 4 Avfallshåndtering
Avfall skal ikke lagres innendørs i borettslaget, utenfor egen leilighet. Borettslaget har flere avfallsstasjoner utvendig hvor avfallet kan avleveres. Dersom nærmeste stasjon er full, sjekk de omkringliggende stasjonene.

Andelseierene skal avlevere avfallet i henhold til de til enhver tid gjeldende pålegg fra kommunen i forhold til kildesortering o.l.

Avfall som kan lagres er slikt som er passende for avlevering i de tømmerundene borettslaget gjennomfører med container/dekompressorbil. Dette må da lagres på eget kjeller- og/eller loftsrom. Unntaksvis kan vaktmester godkjenne særskilt lagring på egnet fellesområde, dersom dette ikke er til hinder for andre.

§ 5 Postkasse- og ringeklokkeskilting
Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos vaktmester på vaktmester@stjerneblokkveien.no.

Andelseier er ansvarlig for å bestille og betale nye skilt dersom andelen bebos av flere/færre, eller dersom han får innvilget bruksoverlating.

Det er ikke tillatt med egen merking på postkassene, annet enn i unntakstilfeller som for eksempel i påvente av bestilte skilt.

§ 6 Eksteriørmessige endringer
Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmepumper, markiser el.l. på borettslagets balkonger og fasader uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Styret.

En oppsatt parabol skal i likhet med det øvrige som er nevnt ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget. For å kunne bli tillatt, skal en parabol som er satt opp på innsiden av balkongkanten / på innervegg, ikke være over 20 cm over indre del av balkongkanten i borettslaget. Det er ikke tillatt å sette opp parabol utenfor eller over balkongkanten, samt på øvrige yttervegger. I forhold til ev. parabol i hage skal denne være plassert lavt på veggen eller bakkeplan for å kunne bli tillatt.

Selv om en montering er forhåndsgodkjent i Styret, kan likevel en klage på støy eller annen plage, fra en slik montert gjenstand medføre krav om fjerning av enhet.

§ 7 Balkonger og hager

Det er ikke tillatt å lufte klær eller annet fra balkonger eller ut av vinduer i borettslaget. På balkongen kan man lufte klær m.v. så lenge det utføres under balkongrekkverkets høyde og derved ikke er sjenerende for naboer eller forbipasserende. Risting av tøy i trappeoppgang, på trappen utenfor, eller utenfor balkongkanten er forbudt. Balkonger skal holdes ryddige og andelseierene oppfordres til å hensynta det generelle bomiljøet i forhold til sin bruk av denne som lagringsplass.

Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på balkongene. Det er kun elektrisk grill og gassgrill som er tillatt. Brannsikkerhet og generell forebygging forventes.

For de andelseiere som har egen hage knyttet til sin andel, gjelder et krav om at man ivaretar denne slik at den er i samsvar med borettslagets øvrige grøntareale. Andelseierene oppfordres til å hensynta det generelle bomiljøet i forhold til sin bruk av hagen som lagringsplass.

§ 8 Ro
Det skal herske ro i leilighetene og på fellesområdene fra klokken 23:00 til 06:00 alle dager.

I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av radio, tv og stereoanlegg. Andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre i borettslaget.

Støy som banking, boring og bruk av andre støyende maskiner samt høylydt musikk skal ikke foregå etter klokken 20:00 eller før klokken 08:00 alle hverdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager..

Ved større sammenkomster eller behov for utførelse av støyende arbeid, skal naboene som påvirkes varsles i god tid. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene eller de begrensninger som er gitt her i husordensreglene.

§ 9 Dyrehold
Dyrehold av hund eller katt er tillatt i Stjerneblokkveien borettslag. En generell erklæring om dyrehold skal signeres ved anskaffelse av dyret eller på det tidspunkt andelseier anskaffer seg leiligheten i borettslaget. Erklæringen er vedlagt husordensreglene.

Det er båndtvang på borettslagets område for både hund og katt. Det forventes at man umiddelbart fjerner ekskrementene etter dyret. Skade på borettslagets eiendom, som beviselig er utført av dyret, må erstattes av andelseieren.

Den enkelte andelseier må påse at hans dyrehold ikke er til sjenanse for andre i borettslaget, enten med lukt, lyd eller annet.

§ 10 Bruksoverlating
En andelseier kan leie ut leiligheten sin etter gitte vilkår i borettslagets vedtekter pkt. 4-2, samt Lov om burettslag.

For å kunne utøve slik bruksoverlating skal andelseier søke Styret på eget skjema før bruksoverlating iverksettes. Søknadsskjema fås ved henvendelse til Obos. Når

skjemaet er mottatt hos Obos oversendes det til Styret for behandling. Vilkår for innvilgelse eller avslag er gitt i loven, men Styret har anledning til å benytte skjønn i forhold til spesielle situasjoner eller vilkår som er sentrale for borettslaget som helhet. Andelseier informeres skriftlig om innvilgelse/avslag.

Andelseier er pliktig til å ivareta sitt ansvar i forhold til husordensreglene, selv om leiligheten er bruksoverlatt. Dersom det skjer brudd på husordensreglene i en leilighet som er bruksoverlatt, vil andelseier bli stilt ansvarlig for disse.

Utleie av enkeltrom er ikke å betrakte som ordinær bruksoverlating, men informasjon skal gis til Styret.

§ 11 Parkering og kjøring
Parkering på stikkveiene er ikke tillatt. Parkering på skraverte felt i forbindelse med stikkveier inn til oppgangene og foran avfallsstasjoner er ikke tillatt. Unntaksvis kan det være aktuelt ved til-/fraflytting, møbeltransport, av-/pålessing og lignende. Hensetting av bil på disse områdene kan medføre borttauing for eiers regning.

Andelseier er ansvarlig for at egen og besøkendes parkering følger skiltingen som angir parkeringsbestemmelsene på området.

Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler eller andre “bilvrak” på parkeringsplasser i borettslaget. Campingvogner, tilhengere, båter eller annet skal heller ikke oppta parkeringsplasser. Slik hensetting kan medføre borttauing for eiers regning.

Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på parkeringsplassene, snuplassene eller på andre fellesområder. Det er vaskeplass tilgjengelig utenfor vaktmesterens kontor langs veien ned mot garasjene.

Kjøring på gressplenene er forbudt, også plenene langs veien gjennom borettslaget og i parkeringsområder.

Veiene i borettslaget er pålagt lav fartsgrense av hensyn til beboerne. Det forventes at denne overholdes ved enhver gjennomfart i borettslaget.

§ 12 Fellesvaskeri
Borettslaget har fellesvaskeri i 5 oppganger: nr 4, 7, 13, 16 og 21.

Fellesvaskeriene er for borettslagets beboere og skal ikke benyttes av andre enn disse. Etter bruk plikter man å gjøre rommet rent etter seg. Alt tøy må fjernes når vasketiden er over. Alle som ønsker å bruke vaskeriene må bestille tid på tavlen som er hengt opp i hvert enkelt vaskeri. Hver leilighet har sitt vaskerinummer.

Vaskeriet er åpent fra klokken 08.00 til kl. 21.00 mandag til lørdag. Søn- og helligdager stengt.
Alle vaskedager kjøres det tre skift pr maskin (08-12, 12-16 og 16-20 med tørketid forskøvet med en time).

Dersom man åpner vinduer i vaskeriet må man påse at disse er forsvarlig lukket når man forlater rommet. Døren skal være låst.

Generelt gjelder også et forbud mot å la barn oppholde seg alene i vaskeriene. Dyr har ikke adgang til disse rommene.

§ 13 Klage eller andre saker til Styret
Styret oppfordrer til at den enkelte i første omgang forsøker direkte dialog med eventuell nabo som bryter husordensreglene, eller som ved annen sjenerende adferd forstyrrer. Dersom dette ikke fungerer bør skriftlig klage leveres til Styret.

Innspill på saker til Styret må leveres skriftlig til e-post styret@stjerneblokkveien.no, eller i postkasse ved velferden i nr.9. Disse må signeres av andelseier og påført leilighetsnummer.

Muntlige eller anonyme klager vil ikke bli behandlet av Styret.

§ 14 Dugnad
Borettslagets andelseiere kan bli innkalt til dugnad i borettslaget for å håndtere konkrete prosjekter som trengs utføres. Dette kan for eksempel gjelde prosjekter av ulik karakter knyttet til utvendig vedlikehold, opparbeiding av felles goder o.l.

§ 15 Ikrafttredelse
Husordensreglene trer i kraft 02.05.2011 og erstatter tidligere husordensregler, sist endret 05.05.15

Oslo

S-4064

TURVEI D10 - FRA ALNAPARKEN MOT GRORUD STASJON. Endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 105 bnr. 263 m.fl.

Vedtaksdato: 14.04.2004
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 200302232
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 200302232

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR TURVEI D-10 FRA ALNAPARKEN MOT GRORUD STASJON (ALTERNATIV 2)

§ 1. *Avgrensning*
Det regulerte området er vist med reguleringsgrense på plankart merket OP1 – 200302232 datert 09.06.2003.

§ 2. *Formål*
Området reguleres til:
- byggeområde: industri
- offentlig trafikkområde: kjørevei, annet veiareal
- friområde: turvei
- fareområde: høyspenningsanlegg

§ 3. *Byggeområde for industri – Felt B1, B2 og B3*
For felt B1 gjøres reguleringsbestemmelser for S – 2298, stadfestet 09.03.1978 gjeldende.
For felt B2 og B3 gjøres reguleringsbestemmelser for S – 1143, stadfestet 26.08.1964 gjeldende.

§ 4. *Friområde (turvei)*
Turvei skal opparbeides med maksimum stigningsforhold 1:12. Der dette fører til store inngrep på vegetasjon og terreng skal hensynet til disse veie tyngst, og turveiens stigningsforhold tilpasses dette. Det tillates kjøring over gnr. 105 bnr. 280 fra Professor Birkelandsvei til transformatorstasjon beliggende på gnr. 105 bnr. 279.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 116
STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STJERNEBLOKKVEIEN 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:

22. april 2025 kl. 18:00, Velferden.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse honorar til valgkomiteen
8. Pusse opp inngangspartiene
9. Valg av tillitsvalgte
10. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie 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 Bjørnar Sollie foreslått. Som protokollvitner ble "Velges i fysisk møte" og "Velges i fysisk møte" foreslått.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0116 Stjerneblokkveien Borettslag.pdf
2. Regnskap 2024.pdf
3. Regnskap 2024 garasjelaget.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

Sak 7

Fastsettelse honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for valgkomiteen foreslås satt til kr 6 000.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6 000.

Sak 8

Pusse opp inngangspartiene

Forslag fremmet av:
Torill Barsnes

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Jeg mener det er nødvendig å pusse opp inngangspartiet.

Rammen rundt inngangsdør, rekkverk, trapp og gangveien fra Stjerneblokkveien til inngangsdør.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget og vil hente inn anbud på jobben.

Forslag til vedtak

Inngangspartiene blir pusset opp.

Sak 9

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

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

- Silje de Linde
  Valgkomiteens innstilling

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

- Benjamin Lønne Røsler
  Valgkomiteens innstilling
- Eliza Vitri Handayani
  Valgkomiteens innstilling

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

- Kristin Dahl
  Valgkomiteens innstilling

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

- Berit Olsen
  Valgkomiteens innstilling
- Ghalib Hussain Raja
  Valgkomiteens innstilling
- Hege Lutro
  Valgkomiteens innstilling

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

- Svein Solstad-Jørgensen
  Valgkomiteens innstilling
- Werner Løwensprung
  Valgkomiteens innstilling

Sak 10

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:

- Velges i det fysisk møte

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

- Velges i det fysiske møtet

Styrets årsrapport

Gjennom det siste året har styret behandlet 106 saker i løpet av 14 styremøter.

Styret har i løpet av det siste året gjennomført styremøte første mandag i måneden. Periodevis har vi avveket fra dette for å tilrettelegge for at alle styremedlemmer skal delta på de ordinære styremøtene. Styret har i hovedsak gjennomført fysiske møter i Velferden, men har også gjennomført noen få digitale møter de gangene behovet har tilsagt at det ikke var mulig å vente til neste ordinære styremøte. Beboerne har hatt muligheten til å møte styret under gjennomføringen av ordinære styremøter på Velferden.

Julegrantenningen som ble gjennomført første advent i desember hadde god oppslutning med ca. 40 store og små som var innom Velferden eller møtte opp ute ved juletreet.
Det var god stemning med runder rundt juletreet, sang og hygge i Velferden for store og små etter at juletreet var tent – vi fikk attpåtil besøk av julenissen, som var populær blant de yngste barna som fikk utdelt godteposer.

Velferdslokalet har gjennom året hatt god deking på utleie i ukedager og helger.

Stjernenytt har blitt utdelt månedlig gjennom det siste året både på norsk og engelsk. I tillegg har styret sendt ut annet viktig informasjon på Vibbo utover Stjernenytt når dette har vært nødvendig.

Styret ble nødt til å øke felleskostnadene med 5% for 2025, bakgrunn for økningen er at det i Oslo kommune er lagt inn18% økning i vann og avløpsavgiften og 4% økning i renovasjonsavgiften.

Utover dette har styret behandlet en rekke beboerklager.

Øvrige saker av betydning er redegjort nedenfor – oversikten er ikke uttømmende;

Sørjordet garasjelag

Over flere år har Håvard Rønningen drevet garasjelaget, Håvard Rønningen har nå takket av som leder av garasjelaget.
Vi takker Håvard Rønningen for den fremragende innsatsn som er lagt ned i garasjelaget over flere år.

Det er Benjamin Lønne Røsler og Kjell Erik Sveen som deler ansvaret for driften av garasjelaget.

Nedgravde avfallsbrønner

Det er blitt etablert nedgravde avfallsbrønner ved oppg 1, 7, 18 og 23

Helhetsinntrykket i borettslaget har fått et løft med de nye avfallssbrønnene.

Det er blittbetydelig mindre forsøpling i borettslaget.

Ny kantstein har hindret at det blir kjørt på gressplenen.

Fellesvaskeriene

Fellesvaskeriene har fått nytt digitalt booking og betalingssystem(airwallet).

Det har forenklet hverdagen til beboerne ved at vaskemaskin/tørketrommel kan reserveres digitalt og betale det beløpet som selv er ønskelig.

Lekeplass

Lekeplassen var i sterkt behov for å oppgraderes, det ble hentet inn 3 forskjellige tilbud og Kompan AS var firmaet som fikk tilslaget.

Ny lekeplass ble etablert i november 2024.

Status videre arbeid

Styret vil jobbe inneværende periode med å få inn takst/prisoverslag på utskiftning av takmassen for å få et godt overblikk på når borettslaget må sette inn faktiske tiltak.

Fasaden er i behov av et malestrøk nederst på bygningsmassen.

Til generalforsamlingen i Stjerneblokkveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 236 260**	**1 141 867**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		1 427 334	2 794 121
Tilbakeføring av avskrivning	15	962 754	17 750
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-4 725 019	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 501 382	-1 710 729
Innsk. øremerk. bankkto		-12 064	-6 748
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**-3 848 377**	**1 094 394**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	**-1 612 117**	**2 236 260**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler		692 831	4 178 399
Kortsiktig gjeld		-2 304 948	-1 942 139
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	25	**-1 612 117**	**2 236 260**

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	12 858 836	11 385 324	12 858 000	13 478 000
Andre inntekter	3	170 904	176 876	130 000	90 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**13 029 740**	**11 562 200**	**12 988 000**	**13 568 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-725 443	-509 029	-990 000	-838 000
Styrehonorar	5	-356 000	-300 000	-350 000	-350 000
Avskrivninger	15	-962 754	-17 750	0	-1 000 000
Revisjonshonorar	6	-16 500	-13 500	-20 000	-20 000
Andre honorarer		0	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-237 580	-225 625	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-61 793	-36 142	-275 000	-125 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-41 400	-41 400
Drift og vedlikehold	8	-1 002 559	-551 461	-1 983 000	-1 403 000
Forsikringer		-710 478	-604 088	-680 000	-750 000
Kommunale avgifter	9	-2 592 566	-2 034 152	-2 751 000	-2 778 000
Kostnader sameie		-2 400	-2 400	-3 000	-3 000
Energi/fyring	10	-946 271	-931 349	-900 000	-1 050 000
TV-anlegg/bredbånd		-419 796	-420 362	-380 000	-430 000
Andre driftskostnader	11	-718 461	-710 022	-600 000	-686 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 793 999**	**-6 403 280**	**-9 219 400**	**-9 732 400**
DRIFTSRESULTAT		**4 235 741**	**5 158 920**	**3 768 600**	**3 835 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	103 455	96 320	30 000	30 000
Finanskostnader	13	-2 911 861	-2 461 120	-3 000 000	-2 759 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-2 808 406**	**-2 364 800**	**-2 970 000**	**-2 729 000**
ÅRSRESULTAT		**1 427 334**	**2 794 121**	**797 600**	**1 106 600**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		1 427 334	2 794 121		

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	10 694 300	10 694 300
Tomt		23 400 000	23 400 000
Andre varige driftsmidler	15	3 811 067	48 802
Miljøbankkonto, øremerket		374 728	318 553
SUM ANLEGGSMIDLER		**38 280 095**	**34 461 655**
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		0	2 094
Forskuddsbetalte kostnader		907	8 738
Andre kortsiktige fordringer	16	21 108	0
Driftskonto OBOS-banken		639 479	3 457 428
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkskonto OBOS-banken		13 480	1 024
Sparekonto OBOS-banken		17 857	709 114
SUM OMLØPSMIDLER		**692 831**	**4 178 399**
SUM EIENDELER		**38 972 926**	**38 640 054**

EGENKAPITAL OG GJELD

EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Udekket tap	17	-12 301 482	-13 728 816
SUM EGENKAPITAL		**-12 280 782**	**-13 708 116**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	47 892 655	49 394 037
Borettsinnskudd	19	701 300	701 300
Avsetning bomiljøtiltak	20	354 805	310 694
SUM LANGSIKTIG GJELD		**48 948 760**	**50 406 031**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		736 394	446 128
Skyldige offentlige avgifter	21	29 316	7 611
Påløpte renter		978 744	964 043
Påløpte avdrag		510 615	482 749
Annen kortsiktig gjeld	22	49 880	41 608
SUM KORTSIKTIG GJELD		**2 304 948**	**1 942 139**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**38 972 926**	**38 640 054**

Pantstillelse	23	62 416 300	62 416 300

Oslo, 24.02.2025
Styret i Stjerneblokkveien Borettslag

Silje De Linde	Mustafa Øtgun	Kristin Dahl
Eliza Vitri Handayani	Benjamin Lønne Røsler	

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	12 383 496
Lokaler	431 724
Bodleie	43 200
Eiendomsskatt	416
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**12 858 836**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Automatpenger	26 100
Antenneleie	36 595
Diverse	1 500
Oppgjør forlik	65 000
Nøkler	3 750
Strøm	10 459
Utleie	27 500
SUM ANDRE INNTEKTER	**170 904**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-515 046
Overtid	-28
Påløpte feriepenger	-64 116
Arbeidsgiveravgift	-131 862
Pensjonskostnader innskudd	-3 374
AFP-pensjon	-7 899
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-744
Arbeidsklær	-2 374
SUM PERSONALKOSTNADER	**-725 443**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 1 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 356 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 16 500.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-30 063
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-31 730
SUM KONSULENTHONORAR	**-61 793**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Hovedentreprenør I	-179 282
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-179 282**
Drift/vedlikehold bygninger	-230 415
Drift/vedlikehold VVS	-80 913
Drift/vedlikehold elektro	-274 320
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-45 375
Drift/vedlikehold brannsikring	-44 361
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-263 149
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	124 256
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-9 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 002 559**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-419
Vann- og avløpsavgift	-1 817 418
Feieavgift	-50 592
Renovasjonsavgift	-724 137
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 592 566**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-943 146
Andre fyringskostnader	-3 125
SUM ENERGI / FYRING	**-946 271**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-176 454
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-26 622
Driftsmateriell	-38 017
Lyspærer og sikringer	-3 112
Vaktmestertjenester	-1 399
Renhold ved firmaer	-266 175
Andre fremmede tjenester	-7 923
Kontor- og datarekvisita	-33 289
Trykksaker	-7 935
Andre kontorkostnader	-10 822
Telefon, annet	-7 517
Porto	-350
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 287
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-86 877
Bank- og kortgebyr	-3 048
Velferdskostnader	-12 633
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-718 461**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 046
Renter av sparekonto i OBOS-banken	29 921
Kundeutbytte fra Gjensidige	64 437
Andre renteinntekter	51
SUM FINANSINNTEKTER	**103 455**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 904 627
Renter på leverandørgjeld	-7 234
SUM FINANSKOSTNADER	**-2 911 861**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1952	9 223 600
Oppskrevet 1972	1 470 700
SUM BYGNINGER	**10 694 300**

Tomten ble kjøpt i 2004.
Gnr.105/bnr.61
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiekost for traktor		
Kostpris	88 750	
Tilgang 2021	88 750	
Avskrevet tidligere	-142 000	
Avskrevet i år	-17 750	
		17 750
Høytrykkvasker		
Tilgang 2015	20 329	
Avskrevet tidligere	-20 328	
		1
Sandsilo		
Tilgang 2016	67 594	
Avskrevet tidligere	-67 593	
		1
Ladebokser elbil		
Tilgang 2024	219 563	
Avskrevet i år	-43 913	
		175 650
Lekeplass		
Tilgang 2024	1 020 590	
Avskrevet i år	-204 118	
		816 472
Avfallsanlegg		
Tilgang 2024	3 484 866	
Avskrevet i år	-696 973	
		2 787 893
Innskudd garasje ikke avskrives		
Kostpris	1 200	
		1 200
Traktorgarasje nr. 1 ikke avskrives		
Kostpris	3 100	
		3 100
Traktorgarasje nr. 3 ikke avskrives		
Kostpris	9 000	
		9 000
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**3 811 067**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-962 754**

NOTE: 16
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	21 108
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**21 108**

NOTE: 17
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: 18
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN
Handelsbanken
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,74 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-61 700 000	
Nedbetalt tidligere	12 305 963	
Nedbetalt i år	1 501 382	
		-47 892 655
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-47 892 655**

NOTE: 19
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig innskudd	-701 300
SUM BORETTSINNSKUDD	**-701 300**

NOTE: 20
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-354 805
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-354 805**

NOTE: 21
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-13 480
Skyldig arbeidsgiveravgift	-15 836
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-29 316**

NOTE: 22
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-49 810
Purregebyr	-70
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-49 880**

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

Borettsinnskudd	701 300
Pantelån	47 892 655
Påløpte avdrag	510 615
TOTALT	**49 104 570**

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

Bygninger	10 694 300
Tomt	23 400 000
TOTALT	**34 094 300**

SØRJORDET GARASJELAG
REGNSKAP FOR 2024
56. ORD. DRIFTSÅR

UTGIFTER		INNTEKTER	
Forsikringer	4 870,26	Innbetalte felleskostnader	115 850,00
Entelios, strøm/nettleie	10 467,07	Salg garasjer	60 000,00
Gjenkjøp garasjer	100 000,00	Renter 2024	18 153,00
Diverse innkjøp	58 913,40	Refusjon fra JBF	13 716,60
Revisjon regnskap for 2023	500,00		
Lønn garasjeansvarlig for 2023	10 000,00		
Bankkostnader	250,00		
	185 000,73		**207 719,60**

Innestående på konto 01.01.2024	724 163,69
Overskudd 2024	22 718,87
Innestående på konto 31.12.24	**746 882,56**

Grorud 11.03.25

Kjell Erik Sveen
Kassererer

Regnskapet revidert dato

Deltagelse på årsmøte 2025

Årsmøtet avholdes 22.04.25
Selskapsnummer: 116 **Selskapsnavn:** STJERNEBLOKKVEIEN 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.

105 av 1-61 bl.10-15. Gj/Aak
Bilag 3,4,5,6,7,8,9.

Herrer arkitektene Bernt Heiberg og O. Mörk Sandvik,

Kongens gt. 14, O s l o.

Våningshus på gnr. 105, parsell av bnr. 1-61, blokkene 10-15, Grorud tilhörende Jernbanens Boligbyggelag v/Oslo Bolig og Sparelag.

Angående beliggenheten vises til situasjonsplanen, bilag 3, med reguleringsvedtektens påtegning av 28/4.49.

Bygningsinspektören må varsles til fastsettelse av sokkelhöyden når salinger er oppsatt.

Anmeldelsen har vært forelagt Oslo bygningsråd, som den 3/8.49 har fattet följende vedtak:

"Dispensasjon fra bygningslovens §§ 86 og 87 anbefales.
Overlys i trapperom kan tillates mot at de utföres som krevet av brannvesenet : ildsikkert glass i jernrammer.
Tregesimser må beklæs med ikke brennbare plater."

Anmeldelsen, bilag 2, 4-9, approberes på följende betingelser:

Bygningsloven av 22/2.24 og forskriftene av 5/10.28 med forandringer og tillegg, bygningsvedtektene for Aker og vedlagte approbasjonsbetingelser må följes.

Brannvesenets pålegg må följes, kfr. vedlagte gjenpart av 31/5.49 og helserådets uttalelse av 18/5.49 vedlegges i gjenpart.

Intet rom i kjeller må nyttes til varig opphold. Herom må avgis tinglyst erklæring. Skjema vedlegges. Bevitnelse fra byskriveren for at erklæringen er innlevert til tinglysing må innsendes hit.

Det må sendes inn plan av loft.

Tilfluktsrommene bör fordeles mer gjevnt i bygningen. Da luftkubus pr. person er mindre enn 3 m^3, må der anordnes kunstig luftfornyelse. Herfor må redegjöres. Röykpipe må atskilles fra tilfluktsrommet med vegg av forskriftsmessig tykkelse.

Hovedinngangsdör skal ha en bredde av minst 1.10 m. i lyset.

I rams vinduer må hengsles slik at pussing kan foregå farefritt.

Det Kongelige Forsynings- og Gjenreisningsdepartement har den 24/9.49 meddelt dispensasjon fra §§ 86 og 87 i bygningsloven i samsvar med bygningsrådets vedtak.

Det må sörges for avlöp for overvann fra utvendige kjellernedganger.

Elektrisitetsverkets tillatelse til elektrisk oppvarming må innhentes.

Rörleggerarbeidet må anmeldes til vann- og klokkvesenet.

Der må innsendes:

1. Statiske beregninger med forslag til fundamentering.
2. Nærmere redegjörelse for isolasjon av 1. etg. gulv, loftsgulv-skillevegger mellom leiligheter samt trapperomsvegger.

3. Forslag til hus- og gjerdefarger.
4. Forslag til terrengbehandling, kfr. parkvesenets regler.
Herunder må spesielt redegjøres for punkt 13 i brannsjefens påtegning.
5. Erklæring om at alle naboer er varslet.
6. Lerretskopier av godkjente, rettete tegninger.

For byggetillatelse kan gis, må:

a) materialtillatelse foreligge,
b) ansvarshavende være godkjent,
c) tinglyst erklæring være avgitt,
d) vei, vann- og kloakkspørsmålet være ordnet og
e) vanlig situasjonskart være innkommet samt
f) avgift for tilsyn m.v. være betalt. Regning sendes når karter foreligger.

Oslo bygningskontroll, 27 oktober 1949.

Birger Sönnichsen
kst.

A. Gjerstad

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN

Krw

att.l nr.

1260/1950

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 2/5 1949 anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 105 br.nr. 1461 bloikk B oppg.10-15

Tomt nr. vei nr. Grorud

Eier: Jernbanens Borettslag v/Oslo Bolig og Sparelag

Anmelder: Arkitektene Bernt Heiberg og Ola Mørk Sandvik, Kongensgt. 14. Oslo

Ansvarshavende: Murmester Odd Forde Pedersen, Nils Juelsgt. 39, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med meddelt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 18/9 1953 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksombeten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:
Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 21/8 1954 vann- og kloakkvesenet 25/9 1952

Feiervesenet 20/6 1953 ~~Helsekontrollen~~

~~Gebyr beregnet etter regulativet:~~

Oslo, bygningskontrollen den 7. februar 1955.

G. Amundsen
kst
BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akeravd.

Skjema B. 23.

Oslo

S-2178

Reguleringsplan for gnr. 103, bnr. 1 m.fl., gnr. 104. bnr 3 m.fl. og gnr. 105 bnr. 61, Sletten, Furusetområdet. Byggeområde for boliger og industri, friområde, trafikkområde, m. m.

Vedtaksdato: 15.11.1976
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 197601275
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 38876, 22475

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER I TILKNYTNING TIL REGULERINGSPLAN FOR GNR. 103, BNR. 1 M. FL., GNR. 104, BNR. 3 M. FL. OG GNR. 105, BNR. 61, SLETTEN. FURUSETOMRÅDET. BYGGEOMRÅDE FOR BOLIGER OG INDUSTRI, FRIOMRÅDE, TRAFIKKOMRÅDE M. M., OSLO KOMMUNE.

§ 1. Det regulerte område er på planen vist med reguleringslinje.

§ 2. Det regulerte område er avsatt til:
1. Byggeområder for industri, NpI og Nx
2. Byggeområde for boliger
3. Friområder
4. Felles avkjørsel
5. Trafikkområde (gangvei, kjørevei).

§ 3. I område Nx kan oppføres bygninger med inntil 3 normaletasjer og maks. 10.000 m2 brutto gulvflate (U=ca. 0,5). Bygningsrådet vil dersom særlige grunner foreligger kunne tillate bygg med opp til 5 etasjer øst for kloakkledningen. Det samlede byggevolum skal ikke overskride 10.000 m2.

§ 4. I område NpI tillates oppført bygninger i inntil 4 normaletasjer (d.v.s. ikke over 13 m`s høyde). Utnyttelsesgrad skal ikke overstige U=0,8 når byggevolumet omregnes i "normaletasjer". Området skal inngjerdes. Inngjerdingen, som må byggemeldes, skal være sammenhengende og ha ensartet høyde, konstruksjon og farge.

§ 5. For næringsvirksomhetene skal det skaffes tilstrekkelig av- og pålessingsplass på egen grunn, nødvendig for eiendommens bruk etter bygningsrådets skjønn. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en` eller flere bygninger, kan bygningsrådet kreve seg forelagt tomtedelingsplan for vedkommende område.

§ 6. Boligområdet (tomtene A, B og C) kan tillates bebygget med en utnyttelsesgrad maks. U=0,3. Bebyggelsen kan oppføres i inntil 2 etasjer. Tomt A tillates bebygget med inntil 5000 m2 brutto boligflate, Tomt B tillates bebygget med inntil 2500 m2 brutto boligflate. Mot næringsareal NpI kan det anlegges en beplantet jordvoll. Før søknad om byggetillatelse innsendes for en` eller flere bygninger, skal bygningsrådet kreve seg forelagt til godkjenning bebyggelsesplan for vedkommende område med plan for de ubebygde deler av tomten i målestokk 1:500, jfr. paragraf 69 i bygningslov med vedtekt for Oslo.

§ 7. For boligbebyggelsen skal det avsettes 1,2 biloppstillingsplasser pr. leilighet. Garasjeanlegg og biloppstillingsplasser i henhold til dette skal vises på bebyggelsesplanen.

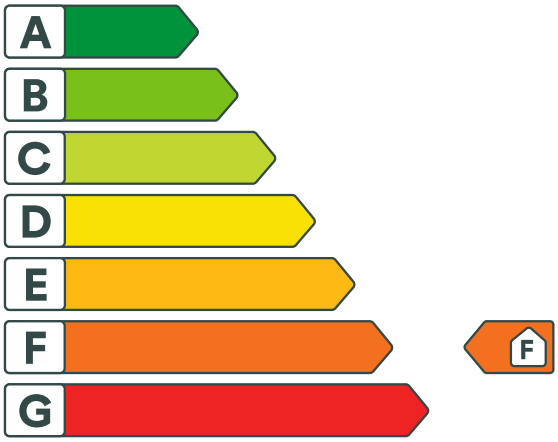
§ 8. Felles avkjørsel skal betjene næringsarealene NpI og Nx samt boligtomtene A, B og C.

enova

Energiattest



Adresse **Stjerneblokkveien 11, 1083 OSLO**	
Dato for energimerking **18.09.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-356311**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80249934**
Gårdsnummer **105**	Bruksnummer **61**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0103**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1952**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **64,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **64,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **MurTeglstein**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **285,98**

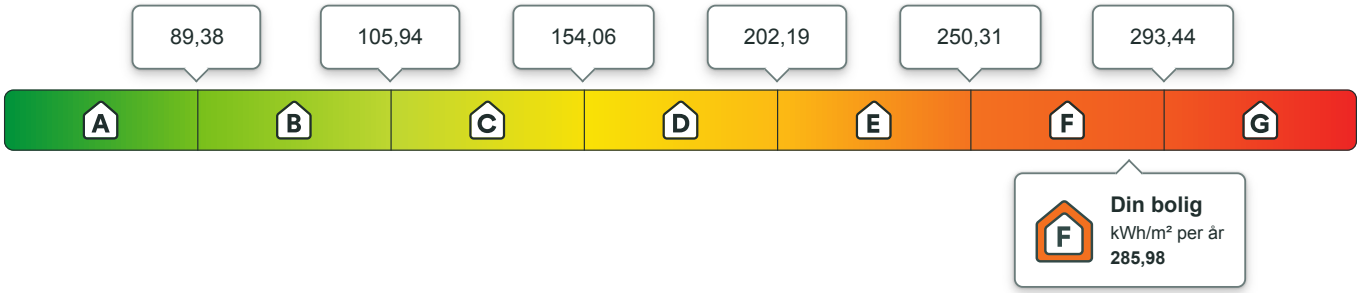
Stjerneblokkveien 11, 1083 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
18 302,98	**285,98**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Stjerneblokkveien 11, 1083 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**

Stjerneblokkveien 11, 1083 OSLO

Tiltak

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 1: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak 2: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 3: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 4: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 5: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Brukertiltak

Tiltak 6: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 7: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak 8: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 9: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 12: Tiltak utendørs

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

Tiltak 13: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 14: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 15: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 16: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 17: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak utendørs

Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: Montere automatikk på utebelysning

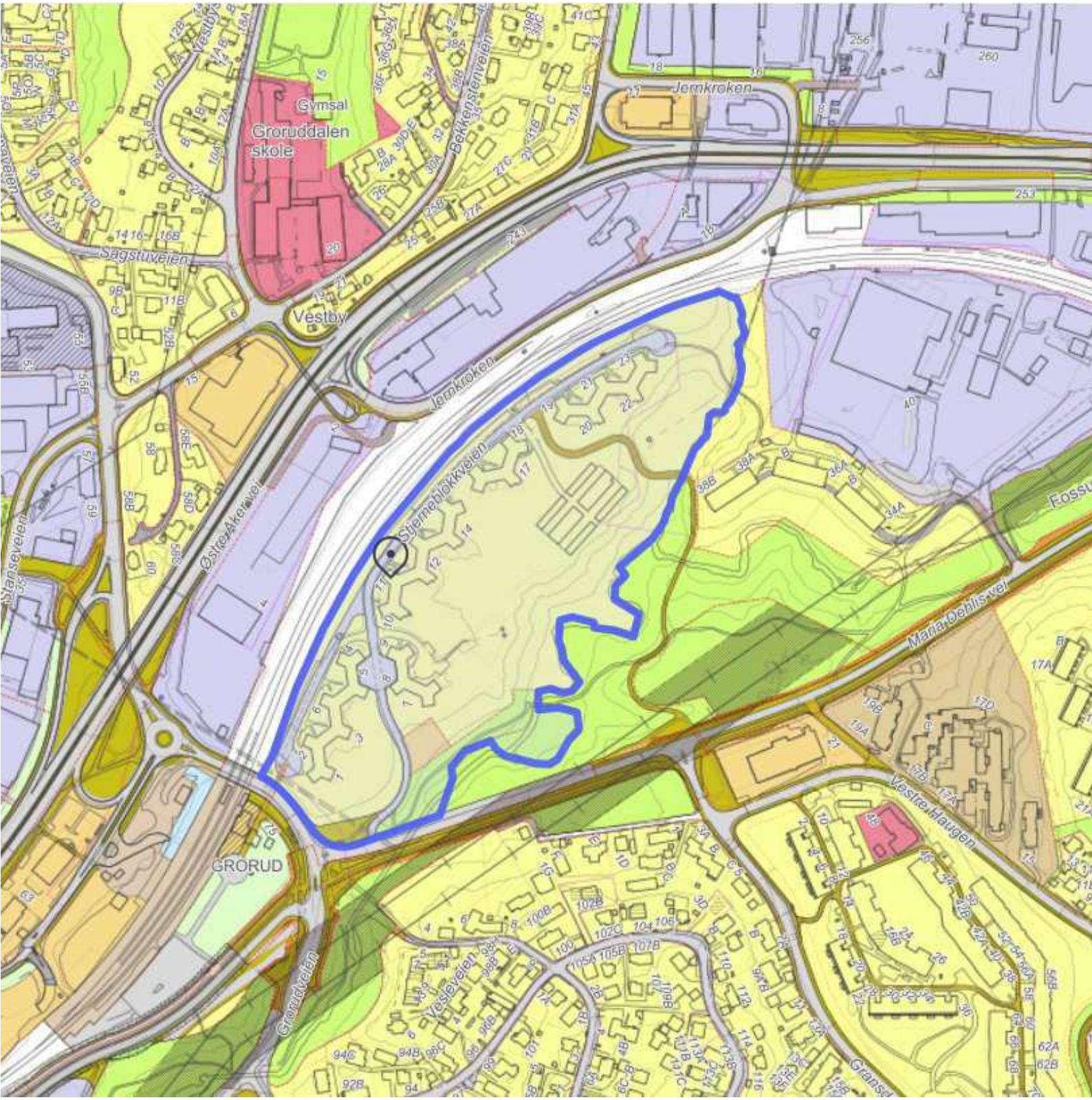
Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 20: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 21: Skifte til sparepærer på utebelysning

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


Gymsal
Groruddalen skole
Vestby
Sagstuveien
Jernkroken
Bekkenstenveien
Østre Akervei
Stjerneblokkveien
Maria Dehlis vei
Vestre Haugen
GRORUD
Grorudveien
Vestveien

Oslo kommune

PLAN-OG BYGNINGSETATEN

KART • PLAN • BYGGESAK

Sandvik, O.M. & Co. A/S
Postboks 5836, Hegdehaugen

0308 OSLO

Arkivnr.	Journr.	Saksbeh.	Dato
920305676	92/315915	Ingrid J. Sollai	31. august 1992

Arbeidssted : 105/0061 Stjerneblokkveien 1-23
Byggherre : Stjerneblokkvn. Brl. v/Sturtzel, Stjerneblokkveien 12, 1083 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG NY FASADEKLEDNING AV TEGL, NYE BALKONGER

APPROBASJON

Godkjenning av planer for arbeidet
Vilkår for byggetillatelse

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2 approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på de vilkår som er nevnt nedenfor.

Det vises til vår påtegning av 27.08.92 på kartet.

Byantikvaren har avgitt uttalelse i saken datert 5.6.92.
På bakgrunn av dette ble riksantikvaren kontaktet (riksantikvaren arbeider med en verneplan for verdifull samtidsarkitektur).Riksantikvaren befarte boligområdet i Stjerneblokkveien 1-23 26.8.92 og kom til den konklusjon at fasadeisolering og nye balkonger kunne tillates da bygningene allerede hadde vært gjenstand for så mye ombygginger (fasadeisolering,vindusutskifting) at det opprinnelige allerede var gått tapt.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter være ordnet:

A. Ansvarshavende være godkjent. V

E. Redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert. V

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse. Om klageadgang, se vedlagte orientering.

NB! Eventuelle endringer i forhold til denne approbasjon må tilleggsanmeldes og være godkjent før endringen foretas. Tilleggsapprobasjoner blir gebyrbelagt etter gjeldende regulativ.

AVDELING ØST,
SEKSJON FOR BYGGESAK OG BYGNINGSKONTROLL

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Ingrid Jørgensen Sollai
Avdelingsarkitekt I

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Ansvarshavende

Stjerneblokkvn. Brl. v/Sturtzel
Stjerneblokkveien 12

1083 OSLO

Haugen, Frank
Prof. Dahls gt.8

0355 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	920305676	93/61925

Deres ref.

Vår saksbeh. Arild R. Johannessen

Dato 3. desember 1993

Arbeidssted : 105/0061 Stjerneblokkveien 1-23
Byggherre : Stjerneblokkvn. Brl. v/Sturtzel, Stjerneblokkveien 12, 1083 OSLO
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG NY FASADEKLEDNING AV TEGL, NYE BALKONGER

FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen
Avd.ing.II

ATRIUM EIENDOMSMEGLING AS
Privatmegleren Atrium v/Lotta Ottosen
c/o Privatmegleren, 0687 OSLO
E-post: Lotta.ottosen@privatmegleren.no

Deres ref.: 27260135 . Vår ref.: 0116-1-131 Dato: 27.08.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	Stjerneblokkveien Borettslag
Organisasjonsnr:	948712164
Andelseier:	Siad, Laila Ali Mohammed
Medeier:	Ahmed, Xariir Ali
Leilighetsnummer:	131
Adresse:	Stjerneblokkveien 11, 1083 OSLO
Andelsnummer:	31
Gnr.	105
Bnr.	61

Borettsinnskudd: Kr. 3 400,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa - polisenummer 85209689.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Søkndad om ny andelseier SKAL sendes styret i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter og retningslinjer om forkjøpsrett i OBOS. Søknad sendes til stjerneblokkvn@styrerommet.no

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208682083
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	5,29%
Restsaldo	48 870 294,00
Innfrielsesdato:	30.05.2043
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med oktober 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 5 301,00,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Felleskostnader	5 301,00	

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

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

Innberetningspliktige inntekter:	377,-
Fradragsberettigede kostnader:	12 427,-
Annen formue:	0,-
Gjeld:	235 139,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208682083
Restsaldo:	229 204,03
Kapitalkostnader:	1 030,02
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i oktober 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 229 204,02,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie pr. e-post: bjornar.sollie@obos.no eller telefon: 22 86 54 88.

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/Silje De Linde, e-post: stjerneblokkvn@styrerommet.no

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

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

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

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

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

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

Oslo

S-1418

Endret regulering av del av Professor Birkelands vei (vei 2361), Tokerudveien (vei 3340) og del av vei 8000 med tilstøtende veier m.m.

S-1418 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 03.08.1967
Vedtatt av: Kommunal og arbeidsdepartementet
Vedtaksdokumenter: 196701345
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Oslo

S-3497

Forslag til reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr. 105/1, 105/13 og 94/19 m. fl.

Vedtaksdato: 15.11.1995
Vedtatt av: Bystyret, egengodkjenning
Vedtaksdokumenter: 199405089
Lovverk: PBL 1985
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer:

Dokumentet består av 5 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

REGULERINGSBESTEMMELSER FOR GNR 105 BNR 13 M FL, GRORUD JERNBANESTASJON.

§ 1. Det regulerte området er vist på plankartet med reguleringsgrenser.

§ 2. Området reguleres til:

Felt A byggeområde for: - industri og kontor
Felt B byggeområde for: - bensinstasjon, bevertning og kontor
Felt C byggeområde for: - forretning og kontor
Felt D offentlig trafikkområde: - rutebilstasjon
Felt E byggeområde for: - forretning og kontor
offentlig trafikkområde: - parkering
Felt F offentlig trafikkområde: - parkering
Felt G spesialområde: - bevaring (kontor/forretning/allmennyttig formål/bevertning)
Offentlig trafikkområder: - vei, jernbane, gang-/sykkelvei, gangbro, annet veiareal
Spesialområde: -parkanlegg, parkbelte i industriområde

§ 3. UTNYTTELSE

Felt A: Innenfor viste grense for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i inntil 6 etasjer med TU = 150 %. Før byggemelding skal behandles skal det godkjennes bebyggelsesplan for feltet. Bebyggelsesplanen skal redegjøre for hvordan en etappevis utbygging kan utvikles til full utbygging. Ved samlet utbygging av hele feltet kan kravet om bebyggelsesplan bortfalle.

Felt B: Innenfor viste grense for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i inntil 6 etasjer med TU = 150 %. Dersom kun bensinstasjon og bevertningssted skal bygges som første etappe kan det opp føres bygg i en etasje med maks BRA = 1300 m2, inkludert et pumpetak på maks BRA = 340 m2.

Felt C: Innenfor vist grense for bebyggelse kan det oppføres bebyggelse i inntil 4 etasjer med maks BRA = 3000 m2, derav begrenses formål forretning til maks 800 m2 som skal ligge i første etasje. Bebyggelsens høyde mot sporområdet skal være minimum 1,5 m over perrong.

Felt E: Bebyggelsen kan oppføres i maksimum 4 etasjer med maks BRA = 4000 m2. Før byggemelding kan behandles skal det godkjennes bebyggelsesplan for feltet. Fordeling av de ulike formål fastsettes i bebyggelsesplanen. Grenser for bebyggelse fastsettes i bebyggelsesplan.

Felt G: Bygninger innenfor spesialområdet - bevaring tillates bare ombygd, påbygd eller modernisert under forutsetning av at eksteriøret beholdes uendret, føres tilbake til det opprinnelige utseende, eller gis en annen utforming tilpasset miljøet. Før det gis tillatelse til eksteriørforandringer skal det innhentes uttalelse fra byantikvaren.

Alle søknader om bruksendring skal forelegges byantikvaren.

§ 4. De til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo skal legges til grunn ved opparbeidelse av parkeringsplasser.

Felt A: Det kan etableres inntil 100 parkeringsplasser på terreng, øvrig parkering skal legges i garasjeanlegg under terreng.

Felt B: Det kan etableres inntil 60 parkeringsplasser på terreng, øvrig parkering skal legges i garasje anlegg under terreng.

Felt C: Dette feltet dekker sitt parkeringsbehov innenfor kollektivterminalens parkeringsareal, Felt E.

Felt D: Det kan etableres inntil 6 oppstillingsplasser for busser, inntil 8 oppstillingsplasser for drosjer og inntil 21 plasser for korttidsparkering. Det skal avsettes et areal på minimum 350 m2 til sykkelparkering som vist i illustrasjonsplanen. Minst 60 sykkelparkeringsplasser skal opparbeides før kollektivterminalen tas i bruk.

Felt E: Innenfor felt E skal det etableres minimum 140 parkeringsplasser for kollektivreisende. I tillegg skal det etableres et nødvendig antall parkeringsplasser som skal betjene bebyggelsen innenfor feltene C og E. Fem % av plassene skal være for bevegelseshemmede. Inntil bebyggelsesplan er godkjent, kan inntil 150 plasser etableres på terreng. Bebyggelsesplanen kan fastsette et annet antall tillatte plasser på

terreng. Øvrig parkering skal løses under terreng.

Felt F: Det kan opparbeides maks 140 p-plasser på terreng. 5% av plassene skal være for bevegelseshemmede.

Felt G: Dette feltet dekker sitt parkeringsbehov på felt F.

§ 5. Felles avkjørsel skal være felles for eiendommene innenfor felt A, C og E.

§ 6. Spesialområde parkanlegg skal behandles parkmessig og tilpasses den gamle stasjonsbygningen. Mindre inngrep i parkanlegget til formål direkte knyttet til NSB sin virksomhet som leskur, sykkelparkering, gangstier, mindre tekniske installasjoner eller tilsvarende kan tillates under forutsetning av at utformingen gjøres i samarbeid med park- og idrettsvesenet og anbefales av byantikvaren. Eksisterende eiketrær skal bevares. Kjøreareal og snuplass over parkanlegget skal også utformes i samarbeid med park- og idrettsvesenet og anbefales av byantikvaren.

§ 7. Parkbelte i industriområde skal opparbeides parkmessig og beplantes med trerekker med stammeomkrets på minimum 16-18 cm ved planting. Type og avstand skal anbefales av Statens vegvesen Oslo.

§ 8. Før byggetillatelse gis skal det mellom utbygger, Statens vegvesen Oslo og Oslo veivesen foreligge en avtale for opparbeidelse av offentlige trafikkområder innenfor planområdet.

§ 9. UTFORMING
Dersom kun bensinstasjon og bevertning bygges innenfor felt B skal bebyggelsen plasseres lineært om samme midtakse som vist i illustrasjonsplanen.
Bygninger, utomhusanlegg, belysning og skilting skal estetisk samordnes og gis en permanent og helhetlig karakter og byggene innenfor hvert felt skal ha felles materialbruk og farger og tilpasses hverandre med hensyn til høyder og utforming.

Utomhusplan skal være godkjent før igangsettelsestillatelse gis. Planen skal vise eksisterende og fremtidig terreng, beplantning og vegetasjon, opparbeiding av areal for opphold, kjøreveier, gangveier, parkering, eventuelle forstøtningsmurer gjerder, materialbruk og belysning.

Alt ubebygget areal som ikke benyttes til nødvendig kjøreareal, gangvei og parkeringsplasser, skal sammen med annet veiareal opparbeides og vedlikeholdes parkmessig.
Samtlige parkeringsareal skal omkranses og oppdeles med trerekker.

Alle gangarealer skal være tydelig markert med eget belegg, forskjellig fra kjørearealene. Overgangen mellom forskjellige belegg skal være presis. Avgrensing mot beplantet areal skal være utført med kantstein. Annet veiareal skal opparbeides parkmessig og beplantes med trerekker med stammeomkrets på minimum 16-18 cm ved planting.
Type og avstand skal anbefales av Statens vegvesen Oslo.

Den ubebygde del av tomta tillates ikke nyttet til lagring. Nødvendig oppstilling av søppelkonteinere skal skjermes mot innsyn. Dette skal tydelig redegjøres for på utomhusplan.

Eventuelle støttemurer og bygde konstruksjoner i betong skal forblendes med tegl eller naturstein, eller på annen måte ha en overflate, farge og struktur med tilsvarende kvalitet med hensyn til utseende og holdbarhet.

Forøvrig skal intensjonen i illustrasjonsplanen følges med unntak av felt A og full utbygging av felt B og E.

Planområdet skal utformes slik at det er tilgjengelig for orienterings- og bevegelseshemmede i følge byggeforskriftene.

§ 10. Felt C skal sikres atkomst over felt D (rutebilstasjon).
Felt G skal sikres atkomst over felt F (parkeringsplass).

§ 11. SKILT OG BELYSNING

For skilt og reklame skal det utarbeides egen skiltplan og innsendes egen byggesøknad. Ved godkjennelse skal det legges vekt på følgende:

- Skilt skal ha en beskjeden størrelse og underordne seg byggets arkitektoniske utforming.
- Skilt skal ikke plasseres på møne, gesims eller takflate. Skilt skal fortrinnsvis lages av frittstående bokstaver. Skilt skal ikke være lysende, men det kan gjøres unntak for frittstående bokstaver og logo som angir stasjonsnavn.
- Belysning, også av skilt, skal ikke være til sjenanse for øvrig ferdsel og gjenboer. Belysning skal være dempet og avskjermet.
- Farge og utforming skal ikke være prangende.
- Masteskilt ut mot offentlig vei skal ha en beskjeden størrelse, tilpasset omgivelsene.
- Forøvrig skal retningslinjer og vedtekter for reklame i Oslo følges.
- Skilt innenfor felt spesialområde bevaring, skal godkjennes av byantikvaren.

Utover dette tillates ikke opphengt reklame innenfor planområdet.

§ 12. Før tomtedeling kan godkjennes skal det foreligge en godkjent utomhusplan.

§ 13. Kryssing av planområdet fra Brubakkveien frem til Østre Aker vei, under sporområdet, skal være åpen for allmenn ferdsel. Tunnel under sporområdet skal ha et tverrsnitt på minimum 4 m og en høyde på min 3 m.

§ 14. Miljøverndepartementets retningslinjer for støy fra veitrafikk og jernbane, gitt i rundskriv T-/79 skal følges. For bebyggelse som er utsatt for høyere støynivå enn fastsatt i departementets rundskriv skal fasader og vinduer støyisoleres i samsvar med kravene. Detaljerte støyberegninger samt plan over støybeskyttelsestiltak skal vedlegges byggemelding, og tiltakene skal være ferdig før brukstillatelse gis.

§ 15. Luftinntak til bygninger må ikke plasseres i område der luftforurensninger overskrider grenser som er anbefalt i SFT-rapport 92:16, "Virkninger av luftforurensninger på helse og miljø - Anbefalte grenseverdier".

§ 16. Ved etappevis utbygging av felt må det i byggesøknaden redegjøres for at fundamentering og parkeringsdekning ikke vanskeliggjør senere utbygging av full utnyttelse i henhold til planen.

Byrådet innstiller til bystyret å fatte følgende vedtak:

Oslo bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 nr 1 jf § 27-2 nr 1, endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 105 bnr 1 m. fl. Grorud jernbanestasjon, som reguleres til:

- offentlig trafikkområde: rutebilstasjon, jernbane, vei, parkering, gang-/sykkelvei, gangbro
- byggeområde for: bevertning, bensinstasjon, industri, kontor, forretning
- fellesområder: felles avkjørsel
- spesialområde: bevaring (forretning, kontor, allmennyttig formål, bevertning), parkanlegg, parkbelte i industriområde

som foreslått av L.O.F. Arkitekter a/s og vist på kart merket ØIP 9515 og datert plan- og bygningsetaten 23.01.95 og revidert 15.06.95.

Byrådet, den 29. september 1995.

Rune Gerhardsen (s) Terje Kalheim (s)

Trykte vedlegg:
1. Saksfremstilling fra plan- og bygningsetaten
2. Forhåndsuttalelse fra bydelsutvalg 16- Furuset, datert 17.02.95.
3. Uttalelse fra bydelsutvalg 19- Grorud, datert 02.05.95

Utrykte vedlegg:
1. Kart i målestokk 1:1000
2. Bemerkninger

Trykte vedlegg:

Utrykte vedlegg:
Gnr. 105 bnr 13 m.fl. - Grorud jernbanestasjon - Reguleringsplan - Rutebilstasjon, jernbane, bensinstasjon, industri, forretning m.m. - Bydel 16- Furuset og bydel 19 - Grorud -' Byrådsak 275 av 29.09.95.

Sendt til byrådet.

Bystyret har behandlet saken i møte 15/11/95 sak 794

Bystyrets behandling:

Byutviklingskomiteens innstilling ble enstemmig vedtatt.

Etter dette er bystyrets vedtak følgende:

Oslo bystyre vedtar i medhold av plan- og bygningslovens § 28-1 nr 1 jf § 27-2 nr.1, endret reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for gnr 105 bnr 1 m.fl, Grorud jernbanestasjon, som reguleres til:
- offentlig trafikkområde: rutebilstasjon, jernbane, vei, parkering, gang-/sykkelvei, gangbro
- byggeområde for: bevertning, bensinstasjon, industri, kontor, forretning
- fellesområder: felles avkjørsel
- spesialområde: bevaring (forretning, kontor, allmennyttig formål, bevertning), parkanlegg, parkbelte i industriområde

som foreslått av L.O.F Arkitekter a/s og vist på kart merket ØIP 9515 og datert plan- og bygningsetaten 23.01.95 og revidert 15.06.95.

Oslo

V191154

Ad.kvartal 1,gnr.132 bnr.1 og gnr.131 bnr.2,Ulven.

V191154 har ikke egne skrevne reguleringsbestemmelser.

Vedtaksdato: 19.11.1954

Vedtatt av: Byplansjefen

Vedtaksdokumenter: 195403381

Lovverk: BL 1924

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader:

Knytning(er) mot andre planer: S-493

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.

Plan- og bygningsetaten
Oslo kommune

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

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

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

Vedtekter

for Stjerneblokkveien borettslag org nr 948712164.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.05.13

endret på generalforsamling den 05.05.2022

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

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

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

BESKYTTET

selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

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

4. Borett og overlating av bruk

BESKYTTET

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

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

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

BESKYTTET

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående 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 reparasjon og utskiftning av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmer.

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

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

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

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

BESKYTTET

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.
(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

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

BESKYTTET

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

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

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

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

BESKYTTET

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

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

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

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

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

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

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

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

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

BESKYTTET

8-4 Styret og innkjøp av tjenester fra andelseiere eller leietagere

(1) Det er ikke anledning til å gi andelseiere eller leietagere som driver egen virksomhet oppdrag som går på drift og vedlikehold av borettslaget. Herunder gjelder også renholdstjenester og butikkdrift. Dette vil derimot ikke gjelde virksomhet som ikke retter sine tjenester mot borettslag og som drives av andelseiere eller leietagere i borettslaget.

8-5 Representasjon og fullmakt

Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

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

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

BESKYTTET

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS
Postboks 6272 Etterstad
0603 OSLO

Dato: 22.10.2012

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201103086-11 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Anne Karin Ørbeck	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STJERNEBLOKKVEIEN 10 - 15	Eiendom:	105/61/0/0
Tiltakshaver:	Stjerneblokkveien borettslag	Adresse:	Stjerneblokkveien 9, 1083 OSLO
Søker:	AF Gruppen Norge AS	Adresse:	Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST - STJERNEBLOKKVEIEN 10 - 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.09.2012

Den dokumentasjon som er fremlagt bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Enklere saker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.10.2012 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder

Kopi til: Stjerneblokkveien borettslag, Stjerneblokkveien 9, 1083 OSLO, styret@stjerneblokkveien.no

Vedlegg: Orientering om klageadgang

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III * 41 72 00

Approbasjon.

Arbeidssted	105/1+61, bl.10-15 Stjernablokkvn. Grorud	57/2338
Arbeidets art	6 stk. balkonger i 1. etg.	5/9-57.
Bygningens art		
Byggherre	Jernbanens Borettslag, v/O.B.O.S., Torggt.1,	
Byggemelder	Ark.ne Heiberg og Sandvik, Kirkegt.15, Tlf. 24336.	

Dato

10. oktober 1957.
JSP/Krw

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Statiske beregninger må innsendes.

Før byggetillatelse kan gis, må (mrk. x):

- [x] A. Ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. Arbeidstillatelse foreligge fra Byggelåyvekontoret, Klingenberggt. 4, tlf. * 41 01 50.
- [ ] C. Melding foreligge fra veivesenet om at gateopparbeidelsesspørsmålet, herunder erverv av gategrunn, er ordnet.
- [ ] D. Gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. Redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [ ] F. Ventilasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G.
- [ ] H.
- [ ] I.

Y. Riis
bm.

J.S. Platou

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.
Bemerk «Spesielle krav» og «Almminelige regler» på siste side.

15 000 12.56. E.A.

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:
Stjerneblokkveien 11, 1083 Oslo
Gnr. 105, Bnr. 61, andelsnr. 31 i STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
27260135

Meglerforetak: Privatmegleren Atrium

Saksbehandler: Daniel Bigom

Telefon / Mobil: 22 71 17 00 / 456 67 979

E-post: daniel.bigom@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.
