PRIVATMEGLEREN
PANORAMA

SVARTDALSVEIEN 43A

Vedlegg

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Meglers verdivurdering

Informasjon fra forretningsfører

Reguleringskart og bestemmelser

Ferdigattest + tegninger

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EIERSKIFTERAPPORT™

Andelsleilighet
Svartdalsveien 43 A
0678 Oslo



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

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

Utført av:
Takstmann
Thor-Runar Johansen
Dato: 17/10/2025

Tvetenveien 32
Oslo 0666
91602014
thor@tktakst.no

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

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

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

©mstr.no

www.bmtf.no

OM EIERSKIFTERAPPORT™

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

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

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:148, Bnr: 401
Hjemmelshaver:	Anna Malin Stabell og Eirik Alexander Olufsen Stabell
Seksjonsnummer:	Ikke aktuelt.
Festenummer:	Ikke aktuelt.
Andelsnummer:	35
Byggeår:	1983
Tomt:	1645 m²
Kommune:	Oslo

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	Stefan Safri v/PrivatMegleren Panorama
Befaringsdato:	14.10.2025
Fuktmåler benyttet:	Protimeter (Surveymaster).
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

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

OM BYGGEMETODEN:

Flermannsbolig over 3 etasjer, oppført i betong- og trekonstruksjoner.
Fundamentert på antatt fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser.
Etasjeskillere i trekonstruksjoner.
Yttervegger over grunnmur/fundament i bindingsverkskonstruksjoner, utvendig kledd med liggende kledning.
Saltak i trekonstruksjoner tekket med takstein. Tak er kun visuelt besiktiget fra bakkeplan.

©mstr.no

www.bmtf.no

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:
4-roms andelsleilighet over to plan godt beliggende på Høyenhall i bydel Østensjø. Boligen ligger i et veletablert boligområde bestående av blandet blokk og småhusbebyggelse. Fra boligen er det kort avstand til det meste av nødvendig service- og rekreasjonstilbud.

Innvendig fremstår boligen som normalt godt vedlikeholdt, men har dog noe behov for modernisering og vedlikehold.
Nytt IKEA-kjøkken fra 2023 med integrerte hvitevarer. Stor flislagt bad fra 2003 (ref. tidligere salgsoppgave).
Boligen disponerer egen vestvendt balkong på ca. 7 kvm. samt en vestvendt markterrasse/platting på ca. 34 kvm. med tilgang til egen hage.

ANNET:
Takhøyden i stuen er målt til 2,37m.
Takhøyden i trapperom i u. etg. er målt til 2,32m.
God planløsning
USBL er forretningsfører
Borettslagets eiendom er forsikret hos Gjensidige Forsikring med polisenummer 78480625.

Oppvarming:
Elektrisk fyring med panelovner. Varmepumpe i trapperom i u. etg. installert i 2017.
Elektrisk varmekabel i gulv på bad. Styres via trinnløs regulator.
Peisovn i stuen (ny i 2018).

Brannteknisk:
Det er et brannslukningsapparat i boligen.
Røykvarsler montert over trapp 1. etg. og i trapperom og soverom (tidligere bod) i u. etg.

Parkering:
Med boligen følger det en parkeringsplass. Det er etablert lader til el-bil.
Borettslaget har gjesteparkering.
Ellers er det parkering i gaten etter gjeldende bestemmelser for området.

DOKUMENTKONTROLL:
Boligopplysninger datert 28.09.2023.
Årsmøte 2023
Protokoll til årsmøte 2023.
Husordensregler og vedtekter.
Ferdigattest bolig datert 05.09.1986.
Ferdigattest støyskjerm datert 30.01.1985.
Byggesakstegninger datert 15.06.1982.

BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):

1. Etg.
Gulv: Malt furugulv i wc. Laminat i soverom/kontor. Hvitoljet furugulv i stue/kjøkken.
Vegger: Malte flater/plater.
Tak: Malte flater og takess/plater.

U. Etg.
Gulv: Flis på bad. Øvrige rom med furugulv.
Vegger: Flis på bad (deler av vegg med panel). Øvrige vegger av malte flater/plater.
Tak: Malt panel i bad. Takess i ett soverom (tidligere bod). Øvrige rom med malte flater.

FORMÅL MED ANALYSEN:

Ordinært boligsalg.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

1. Etg:
Vegg mellom stue og soverom er tatt ned (stue er utvidet).
Wc er gjort mindre og entré er utvidet.
Det er etablert dør mellom utvendig bod og entré. Utvendig bod er innlemmet som del av BRA-i.

U. Etg.:
Vegg mellom vaskerom og bad er tatt ned. Badet er utvidet.
Dør mellom tidligere vaskerom og bod er fjernet. Det er etablert ny dør til tidligere bod via trapperom.
Vegg i trapperom er tatt ned også er det satt opp en vegg mellom soverom og trapperom. Trapperom er utvidet og soverom er gjort mindre.
Det er satt inn vindu i tidligere bod (nå soverom) dette vinduer er ikke omsøkt. Størrelse og plassering er ikke godkjent til rømningsvei.

Endringer er basert på fremvist byggesakstegning datert 15.06.1982. Selger opplyser om at endringer er utført av tidligere eiere.

©mstr.no

www.bmtf.no
BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

FELLESKOSTNADER:

Totale mnd. fellskostnader beløper seg til kr. 5.729,- og inkluderer internett og kabel-tv, vedlikeholdsavgift parkering, felles forsikring, vaktmestertjeneste, felles drift og vedlikehold, kom.avg., forretningsførsel, mm..

Andel fellesgjeld pr. 01.10.2025: kr. 0,-
Andel fellesformue pr. 31.12.2024: kr. 49.704,-
Det ovenstående er iht. opplysningsbrev fra forretningsfører (USBL) datert 13.10.2025.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

©mstr.no

AREALER OG ANVENDELSE:

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

MÅLEVERDIGE AREALER:

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

AREALBEGREPER:

BRA-i =Internt bruksareal

BRA-e =Eksternt bruksareal

BRA-b =Innglasset balkong

TBA =Terrasse- og balkongareal

ENDRINGER:

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

NB:

Ved overgang fra eldre versjon av NS3940 til revidert utgave med nye måleregler, kan det forekomme arealavvik for rapporter som er utført mellom Oktober 2023 og Desember 2024. NS3940:2023 må vurderes til å være gjeldene bransjestandard fram til ny versjon utgis. Dette til tross for at standarden er trukket tilbake juni 2024.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA	P-Rom m²	S-Rom m²
1. Etg.	58			7	58	
U. Etg.	51			34	51	
Hage		9				
SUM BYGNING	109	9		41	109	
SUM BRA	118					

AREAL GARASJE/UTHUS:

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

BRA-i:

1. Etg.:
Stue, kjøkken, wc, soverom/kontor, trapperom og entré.

U. Etg.:
Tre soverom, trapperom og bad.

BRA-e:

Bod/uthus i hagen målt til ca. 9 kvm.

MERKNADER OM AREAL:

TBA består av balkong målt til ca. 7 kvm. samt markterrasse/platting i u. etg. målt til ca. 34 kvm.

Boligen er målt opp med lasermåler.

©mstr.no

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:

Bygget er utvendig preget av delvis elde og slitasje.
Det vil på sikt være behov for vedlikehold.
Det er kun foretatt enkel visuell kontroll av utvendig fasade da dette tilfaller borettslagets vedlikeholdplikt.

Det er bygget et uthus litt lengre ned på tomten. Denne er ikke teknisk vurdert da den ikke er byggemeldt og således ansees lav i verdi.

FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):

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

ANDRE MERKNADER:

Radonmålinger er ikke foretatt, heller ikke andre tiltak mot radon, eiendommen ligger i et område som i NGU Radon aktsomhetskart er definert med "moderat til lav"" aktsomhetsgrad.
Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
Tiltak: Det bør gjennomføres radonmålinger.

Det ene soverommet i u. etg. er byggemeldt som bod og er således ikke godkjent til varig opphold.

TILSTEDE VED BEFARINGEN:

Eirik Alexander Olufsen Stabell.

BMTF
TILSTANDSRAPPORT
BMTF

BYGGMESTER:

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

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

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

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

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

---

Ansvarlig for rapporten:

Thor-Runar Johansen

Takstmann, elektriker og Eiendomsmegler

17/10/2025

Thor-Runar Johansen

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

1. Våtrom

1.1 Bad

TG 2 1.1.1 Overflate vegger og himling

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

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

Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.

Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.

Det er ventiler som kan åpnes.

Senket tak med malt panel. Det er montert downlights.
Vegger er flislagt, stedvis med malt panel.

Dusjnisje med skillevegg i herdet glass og forheng. Garnityr på stang og med både rainfall- og spylehode (dusjhode ble byttet i 2020). Blandebatteri med to vridere for varme- og trykkregulering.
Baderomsinnredning bestående av eldre skap av malt tre med både skuffer og skap, toppmontert servantplate og blandebatteri med to vridere (kaldt og varmt vann). Vegghengt speil med overliggende lyslist med spotbelysning.
Gulvstående klosett.
Opplegg til vaskemaskin og tørketrommel.

Merknader: Det ble registrert sprekker og noe svartsopp i hard fug (spesielt i dusjsonen). Symptom på alder.

Det ble registrert hull etter tidligere innredning, disse er tettet med silikon.

Baderomsinnredning er preget av elde og slitasje.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

Det er ikke påvist riss og sprekker.

Det er påvist sprekker i fuger, se under.

Det er påvist bom (hulrom) under fliser.

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

Det er ikke påvist tilfredsstillende fall til sluket. Se under.

Terskel er vurdert som tilfredsstillende.

Det er ikke påvist knirk i gulvet.

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

Det er ikke påvist flekker eller andre skader.

Flislagt bad.
Varmekabel i støp som styres via en trinnløs regulator.

Merknader: Det ved ble banketest registrert hulrom under flere fliser på gulvet (forholdet er utbredt). Noen av flisene er i ferd med å løsne.

Det ble målt fall til sluk i dusjsonen, men ikke iht. forskrift.
Det er ikke etablert fall til sluk på gulv utenfor dusjsonen.

Totalt sett har badet behov for fullstendig renovering for å tilfredsstille gjeldende forskrift.

©mstr.no

www.bmtf.no

TG 2 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Membranen er fra 2003

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

Det er muligheter for å rengjøre sluk.

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

Arbeidet vurderes som fagmessig utført.

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

To sluk av plast (et i opphøyd dusjsone og ett utenfor).
Synlig klemring og membran i sluk i dusjsonen.

Det er ikke fremvist noen dokumentasjon for membran.

Merknader: Det bør settes inn slukforhøyer for å bedre avrenning til sluk.

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





2. Kjøkken

TG 1 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra 2023

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

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

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

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

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

Modulkjøkken fra IKEA. Installert i 2023.
Integrerte hvitevarer fra 2023 som platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin(fra 2019).
Frittstående kjøle- og fryseskap.
Grå profilerte folierte fronter på over- og underskap.
Laminert benkeplate med nedfelt oppvaskkum i rustfritt stål og med ett-greps blandebatteri. Ventilator tilknyttet sentralt avtrekk over platetopp.

Det er montert komfyrvakt til platetopp/kokesone.
Det er installert waterguard som lekkasjesikring til vann- og avløp samt tilkoblede apparater.

Merknader: Det ble registrert noe bruksslitasje, ikke uvanlig over tid.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF




3. Andre Rom

TG 3 3.1 Andre rom

Boligens øvrige rom fremstår som normalt godt vedlikeholdt.

Selger opplyser om at følgende er gjort:
2016.
Malt innerdører og vinduer nedre etasje
Slipt og malt gulvene nede

2017.
Gipset vegger og tak på do og bad oppe
Nye fliser i gang med varmekabler

2025.
Malt vegger i gang og do
Bytte gulvlist under frokostbord og
Skiftet dører på do oppe og bad nede
Slipt furugulv i 1. etg.

Merknader: Det ble registrert svanker og ujevnheter på gulv, men innenfor hva standarden tillater der det var mulig å måle.

Det ble registrert sprekk i flis samt hulrom under flere fliser i entré.

Det ble registrert slitasje og tørkesprekker på overflater (vegger og tak). Dette er ikke uvanlig over tid.
Kostnader forbundet med fornyelser og vedlikehold må forventes.

Det ble på befaringsdagen målt forhøyede verdier av fukt på innvendig grunnmur og bunnsvill.
Det er utført hulltaking (73 mm.) i vegg på soverom (tidligere bod). Det er isolasjon i veggen. Isolasjon begrenser innsyn. Det er utført fuktmåling og visuelt sett og luktet etter fukt/misfarging. Fuktmåling er utført med pigger og Protimeter Surveymaster.
Verdiene antas å være høy grunnet kapillært oppsug fra grunn som følge av manglende fuktsperre/fuktsikring i gulv og vegg.
En annen mulig årsak til høyere fuktverdier i murvegg kan være svikt i drenering.

Kjellervegger som er isolert på innsiden med mineralull og bindingsverk av tre (uten at veggen samtidig er isolert på utsiden!) er fuktteknisk risikable. Konsekvensene ved oppfukting er store, blant annet fordi det kan ta lang tid før eventuelle mugg- og råteskader oppdages. I tillegg vil eventuell fukt som kommer gjennom veggen, enten gjennom lekkasjer eller oppsugd gjennom fundamentet, bli innestengt inne i treveggen.
Mindre oppfukting utenfra, som kanskje knapt vil være observerbart på en uisolert murvegg, vil over tid kunne gi svært høye fuktnivå i treveggen.

Selger opplyser at det er borettslaget som har ansvaret for konstruksjonen. En evt. utbedring vil således være i regi av borettslaget.

©mstr.no

www.bmtf.no




4. Vinduer og ytterdører

TG 2 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

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

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

---

1. Etg.:
Vinduer og balkongdør med 3-lags isolerglass fra 1983.
Et vindu mot nord med 2-lags isolerglass fra 1997.
Ytterdør av tre og med 3 glassfelt. Ytterdøren ble skiftet i 2018 som del av fellesprosjekt via borettslaget.

U. Etg.:
Vinduer med 3-lags isolerglass fra 1983. Vindu i soverom (tidligere bod) med 2-lags isolerglass fra 2002.
Balkongdør med 2-lags isolerglass fra 2021.

Merknader: Det eldste vinduene og balkongdør er noe preget av elde og slitasje. Ikke uvanlig mht. alder.

5. Balkonger, verandaer og lignende

TG 2 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

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

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Balkong:
Boligen disponerer egen vestvendt balkong på ca. 7 kvm. med gode sol og utsynsforhold.
Balkongen er ført opp med bærende konstruksjoner i treverk.
Terrassebord på gulv (nytt i 2019).
Det er montert utelys og stikkontakt.

Markterrasse/platting (2020):
Boligen disponerer egen vestvendt markterrasse på ca. 34 kvm. Adkomst fra soverom i u. etg. og via siden av bygget.
Terrassebord på gulv.
Det er montert utelys og stikkontakt.

Merknader: Høyde på rekkverk er målt til 94 cm. Kravet er iht. gjeldende forskrift 100cm.
Høyde til rekkverk kan allikevel være godkjent iht. datidens (installasjonsår) krav. Dette er ikke undersøkt av takstmann.
Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF



6. VVS

TG 2 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra 1984

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

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

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

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

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Vann- og avløpsrør i bad fra 2003.
Vann- og avløp i kjøkken fra 2023.
For det meste skjult røranlegg med unntak av rør på vegg i bad.

Stoppekran lokalisert i soverom (tidligere bod) i u.etg.

Merknader: Stoppekran er ikke lekkasjesikret. Det bør installeres waterguard som lekkasjesikring slik at en evt. lekkasje varsles og vann stenges.

TG iu 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder plassert i kasse på bad.
Det var ikke mulig å undersøke varmtvannsbereder på befaringsdagen.

Merknader: Forhold ikke vurdert.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 1984

Boligen har mekanisk ventilasjon.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Tilluftsventiler i form av spalter i overkant av vinduer.
Avtrekk i bad, wc og via ventilator på kjøkken.

Til info:
Sentralavtrekksanlegg ble vanlig i nye boliger på 70-tallet. En typisk installasjon er en avtrekksvifte på loftet eller i et skap over kjøkkenviften, med utblåsing av luften (avkast) via takhatt. Fra avtrekksviften går det kanaler til kjøkkenvifte og våtrom, den fuktige, forurensede og brukte luften ventileres ut. Frisk luft dras inn gjennom friskluftsventiler i vegg eller spalteventiler i vindu. Dette er et fungerende ventilasjonssystem, men resulterer i energitap, ettersom det ikke har noen form av varmegjenvinning

---

Merknader: Ingen merknader.

©mstr.no

www.bmtf.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

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

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

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

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

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

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

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

Kabler er tilstrekkelig festet.

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

Hovedsikring på 3 x 32 ampere.
Hovedjordfeilbryter på 100mA
Anlegget er videre fordelt på to jordfeilbrytere på 30mA.
Det er satt inn to nye kurser i nyere tid med kombinert jordfeil og automatsikringer.
Spenning i boligen ble målt til 242V. Dette er iht. gjeldende leveringsvilkår.

Det er ikke fremvist noen form for dokumentasjon for anlegget.

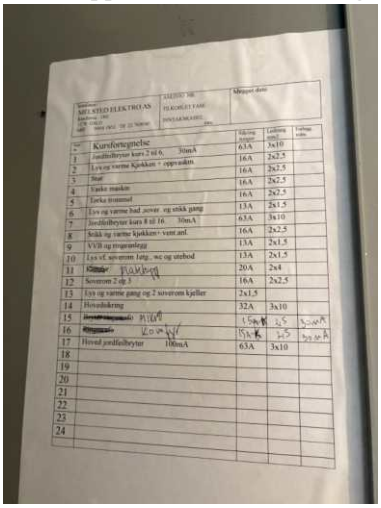
Merknader: Grunnet manglende dokumentasjon og alder på deler av anlegget anbefales det på generelt grunnlag utført en utvidet el-kontroll.
Evt. feil og mangler bør utbedres.

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

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

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





	Kursfortegnelse			
1	Jordfeilbryter kurs 2 til 6 30mA	63A	3x10	
2	Lys og varme Kjøkken + oppvaskm.	16A	2x2,5	
3		16A	2x2,5	
4	Stue	16A	2x2,5	
5	Vaske maskin	16A	2x2,5	
6	Tørke trommel	13A	2x1,5	
7	Lys og varme bad ,soverr. og stikk gang	63A	3x10	
8	Jordfeilbryter kurs 8 til 16 30mA	16A	2x2,5	
9	Stikk og varme kjøkken+ vent.anl.	13A	2x1,5	
10	VVB og tvungenlegg	13A	2x1,5	
11	Lys vf. soverom 1etg., wc og utebod	20A	2x4	
12	Soverom 2 og 3	16A	2x2,5	
13	Lys og varme gang og 2 soverom kjeller	2x1,5		
14	Hovedsikring	32A	3x10	
15				
16				
17	Hoved jordfeilbryter 100mA	63A	3x10	
18				
19				
20				
21				
22				
23				
24				

©mstr.no

Vær oppmerksom på:

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

Tilleggsopplysninger:

Det er ikke montert rekkverk på begge sider i trappen inne.
Tiltak: Håndløper, rekkverk må utbedres for å lukke avviket.

Takstmannens vurdering ved TG2:

1.1.1	Bad Overflate vegger og himling
	TG2 settes grunnet sprekker og soppdannelser i hard fug. Elde og slitasje på baderomsinnredning. I tillegg kommer alder på selve badet, har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
1.1.3	Bad Membran, tettesjiktet og sluk
	TG2 sette grunnet manglende alder og dokumentasjon på membran. Membran har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
4.1	Vinduer og ytterdører
	TG2 sette grunnet slitasje og alder. De eldste vinduene og balkongdør har passert mer enn halvparten av forventet levetid.
5.1	Balkonger, verandaer og lignende
	TG2 settes grunnet høyde på rekkverk ikke iht. gjeldende forskrift.
6.1	WC og innvendige vann- og avløpsrør
	TG2 settes grunnet manglende lekkasjesikring av stoppekran.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.2	Bad Overflate gulv
	TG3 sette grunnet manglende fallforhold og konstruksjon på badet ikke iht. gjeldende forskrift. Tiltak: Badet har behov for fullstendig renovering for å tilfredsstille gjeldende forskrift. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mer enn Kr. 300 000
3.1	Andre rom
	TG3 settes grunnet forhøyde verdier ved fuktmåling i utlektede vegger. Tiltak: Det bør søkes tekniske løsninger som fjerner fuktproblematikken. Selger opplyser at det er borettslaget som har ansvaret for konstruksjonen. En evt. utbedring vil således være i regi av borettslaget. Takstmannens prisvurdering ved utskiftning antas mellom Kr. 100 000. - og 300.000.-

©mstr.no

BMTF TILSTANDSRAPPORT BMTF

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Privatmegleren Panorama

Oppdragsnr.
38251298

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Eirik A Olufsen Stabell	Anna Stabell

Gateadresse
Svartdalsveien 43A

Poststed	Postnr
OSLO	0678

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2016

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 16

Antall måneder: 08

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: En sprukket gulvflis på badet

Document reference: 38251298

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Lagt ny silikon, byttet toalett på badet nede i 2017. Byttet servant på toalettet oppe.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☑ Nei ☐ Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Kun i henhold til nyeste takstrapport

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Noe vi tror var skjeggkre observert på kontor, men det er flere år siden

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

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Oppsummering av elektroarbeid på kjøkken: • Trukket 2 kurser (PN i rør) til platetopp og komfyr/ovn. • Trukket kabel til mikrobølgeovn og oppvaskmaskin. • Montert komfyrvakt (inkl. henting fra grossist). • Montert stikkontakter til kjøleskap, fryseskap, komfyr, mikrobølgeovn og kjøkkenbenk (4-veis). • Montert ny innfelt stikkontakt ved vindu og i overskap for benkbelysning (IKEA lyslist). • Trukket kabler og montert stikk til vifte/avtrekk (motor på loft, hette leveres av Stabell). • Montert veggbrakett til sensor inntil kjøkkenhette er på plass. • Felt inn og koblet multibokser/stikk og bryter mot stue (tidligere kjøkkenbryter blendet). • Montert og programmert bryter til IKEA benkbelysning. • Montert plugg til ovn og platetopp. • Montert og merket 15A-K vern til komfyr og mikrobølgeovn.

Arbeid utført av: Lysaker Elektriske

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Eltilsyn i 2018 godkjent etter små utbedringer

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Zaptec, installert av K2 Elektro

Document reference: 38251298

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Varmekabler (folie) i gangen installert med hjelp fra familie

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse: Bygget terasse, byttet terassebord på balkong

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det pågår en prosess for å bygge leiligheter på Steinborgvei hvor en del av borettslagets tomt er til salgs i forbindelse med dette, men dette er etter vår beste viten ikke godkjent, men under behandling.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38251298

Tilleggskommentar

Strømmåler feilaktig registert som 45B

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38251298

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Eirik Stabell	0a7d93d9ebf7d77ba5e77 38ae997e490a084d814	16.10.2025 19:54:08 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Stabell	e92c46786f81e43ea4d182 320c14b0969d0e2c5f	16.10.2025 19:55:13 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 38251298

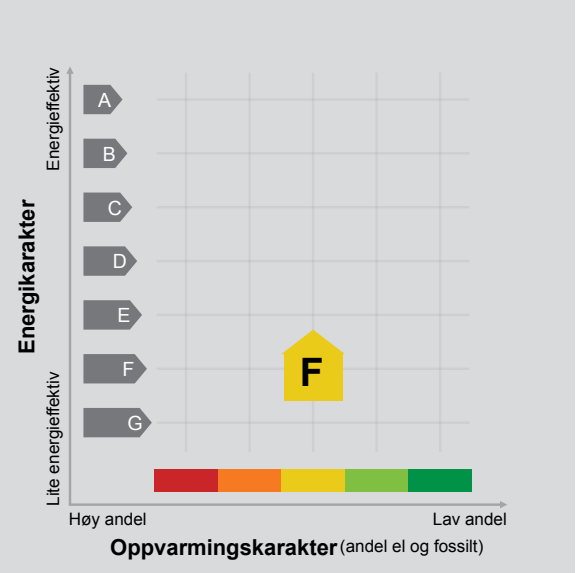
→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.

→ For more information about document formats, see https://doc.ingroupe.com/developer

ENERGIATTEST

Adresse	Svartdalsveien 43A
Postnummer	0678
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	148
Bruksnummer	401
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80947968
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	Energiattest-2025-181169
Dato	16.10.2025



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

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

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

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

Målt energibruk 13 196 kWh pr. år

Målt energibruk er gjennomsnittet av hvor mye energi boligen har brukt de siste tre årene.
Det er oppgitt at det i gjennomsnitt er brukt:

12 533 kWh elektrisitet	0 kWh fjernvarme
0 liter olje/parafin	0 Sm³ gass
0 kg bio (pellets/halm/flis)	500 liter ved

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

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

Mulige forbedringer for boligens energistandard

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

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

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

- Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator
- Slå av lyset og bruk sparepærer
- Fyr riktig med ved
- Montere urbryter på motorvarmer

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

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1985
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	107
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe Ved
Ventilasjon	Periodisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

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

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 1: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 2: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Brukertiltak

Tiltak 3: 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 4: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 5: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 6: 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: 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 8: 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 9: 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 10: 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 11: 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 12: 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 13: 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 utendørs

Tiltak 14: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 15: 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 16: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 17: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 19: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 20: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 21: Montering tetningslister

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 22: 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 23: 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.

Svartdalsveien 43A

Nabolaget Svartdalen/Høyenhall vestre - vurdert av 134 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Ryenberget skole (1-10 kl.) 181 elever, 15 klasser	7 min 0.5 km
Høyenhall skole (1-10 kl.) 579 elever, 31 klasser	10 min 0.8 km
Manglerud skole (1-10 kl.) 1071 elever, 46 klasser	18 min 1.5 km
Ekeberg skole (1-7 kl.) 852 elever, 36 klasser	20 min 1.6 km
Jordal skole (8-10 kl.) 616 elever, 46 klasser	22 min 1.9 km
Etterstad videregående skole 588 elever, 41 klasser	20 min 1.7 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	5 min 2.9 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Manglerudveien Linje 70, 70N	2 min 0.2 km
Ryen Linje 1, 2, 3, 4, 5	9 min 0.8 km
Bryn stasjon Linje L1	20 min 1.8 km
Oslo Hospital Linje 13, 19	6 min 3.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	9 min 5.3 km

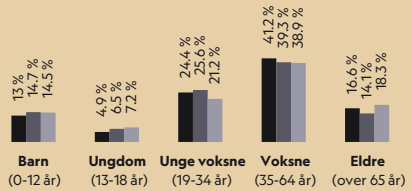
BARNEHAGER

Manglerud barnehage (1-5 år) 54 barn	3 min 0.3 km
Rygin barnehage (1-5 år) 61 barn	6 min 0.5 km
Svartdalsparken Kanvas-barnehage (1... 68 barn	7 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ryenstubben	6 min
Rema 1000 Ryen	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Svartdalen/Høyenhall vest	2.017	1 115
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 87/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 77/100

Naboskapet
Godt vennskap 68/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil
- Tog/t-bane

SPORT

Svartdalen balløkke	3 min
Høyenhall skole	11 min
Fresh Fitness Manglerud	10 min
SATS Ryen	13 min

«Er hyggelig å bo her, stille og rolig :)»

— Sitat fra en lokalkjent

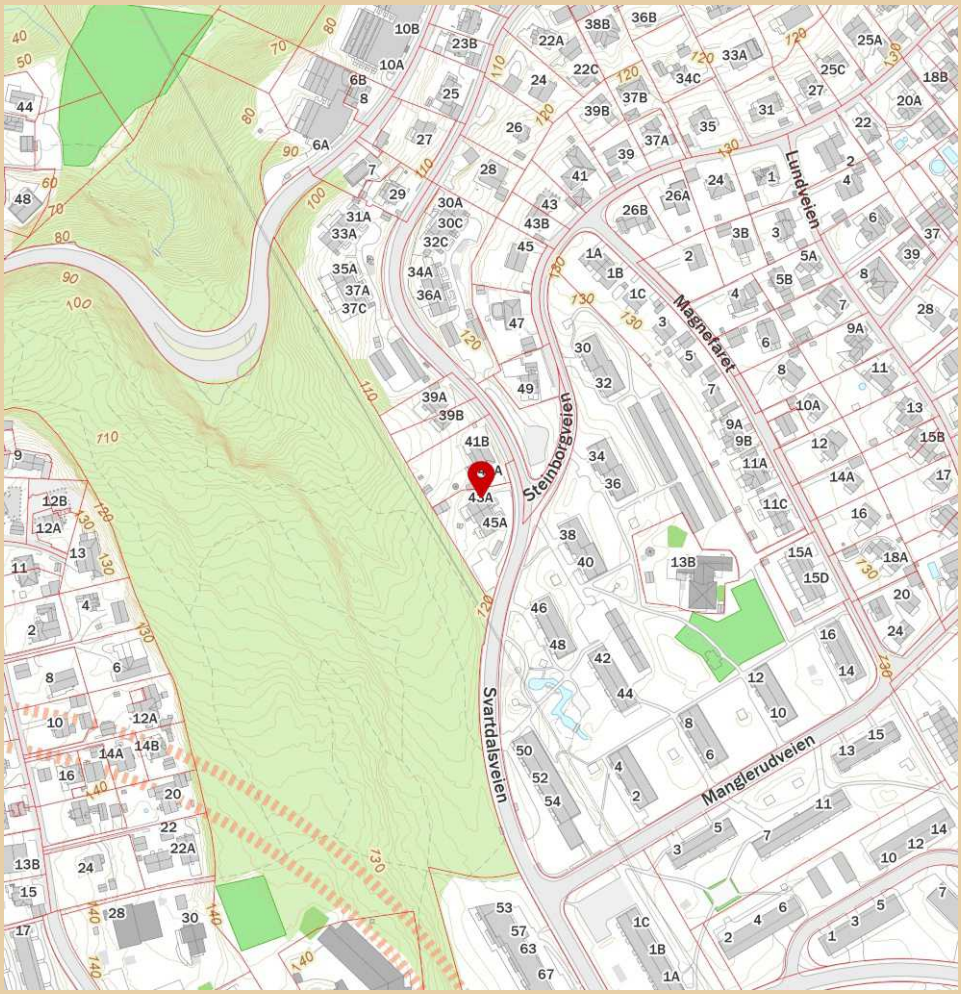
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Støynivået
Lite støynivå 87/100

—

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 85/100



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

Boligopplysninger:

Steinborg Borettslag		Vår ref.:	728/35	Fødselsdato eier:	03.08.1984
Svartdalsveien 43 A		Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	26.02.1981
0678 OSLO		Eiere:	Anna Malin Stabell, Eirik Alexander Olufsen Stabell		
Organisasjonsnr:	952 934 171	Andelsnr:	35		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: 5 729

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Felleskostnader	4 931
Tilleggsytelser:	Vedlikeholdsavgift parkering	125
	Kabel-tv og bredbånd	673

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

Selger forplikter for felleskostnader i overtakelsesmåneden, unntatt ved overtakelse den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	0	Gjeld siste årsoppg.:	0
Klient ajourf. lån:		Klient gj. s. årsoppg.:	0

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Christoffer Bouwer
Adresse:	Svartdalsveien 45 C
Postnr/-sted:	0678 OSLO
Telefon:	Mob.: 99533033
E-post:	steinborgborettslag@gmail.com
Webside:	www.steinborg.no

6: Ligning - 2024

		Gjeld:	0	Andre inntekter:	3 106
Annen formue:	49 704	Utgifter:	814		

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

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	255 000
Andelsnr:	35	Partialobligasjonsnr:	35

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1985		
Gårds/bruksnr:	148/401		
Bygningstype:	RH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	1643

9: Forsikring

Forsikret i:	Gjensidige	Polisenr:	78480625

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

		Første innflytting:	01.01.1986
Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Se husordensregler	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslaget		
	2 - Storbyfellesskap		
	2 - Medlem i Usbl/Storbymedlem		

Fasiliteter:

Parkering utendørs eller i garasje. Garasje kan følge boligandel ved omsetning.

Boligopplysninger:

Steinborg Borettslag	Vår ref.:	728/35	Fødselsdato eier:	03.08.1984
Svartdalsveien 43 A	Type:	Borettslag tilknyttet	Fødselsdato medeier:	26.02.1981
0678 OSLO	Eiere:	Anna Malin Stabell, Eirik Alexander Olufsen Stabell		

Organisasjonsnr: 952 934 171

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

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

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

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

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



INNKALLING 2025

Steinborg Borettslag

Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00
Høyenhall Velhus

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbls oppgaver

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

Noen av Usbls oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

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

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Steinborg Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 06.05.2025 kl. 17:00 - Høyenhall Velhus

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2024

3 Årsmelding 2024

4 Godtgjørelse til styret

5 Valg

- 5.1 Valg av leder
- 5.2 Valg av medlemmer til styret
- 5.3 Valg av varamedlemmer til styret
- 5.4 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2024 godkjennes.

3. Årsmelding 2024

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

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

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 85000,- godkjennes

5. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Ole Ørnes
Styremedlem, Frank Leslie Lewis
Styremedlem, Grete Stavik-Døvle
Styremedlem, Christoffer Bouwer
Styremedlem, Anita Myrvold
Varamedlem, Liv Tveit Skaanes
Varamedlem, Einar Fred Andersen
Varamedlem, Stian Møretrø

Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og 4 andre medlemmer med minimum 3 varamedlemmer.

Valgkomiteen vil presentere sin innstilling i generalforsamlingen.

5.1 Valg av leder

Geir Ole Ørnes er på valg.

5.2 Valg av medlemmer til styret

Anita Myrvold og Frank Leslie Lewis er på valg.

5.3 Valg av varamedlemmer til styret

Einar Fred Andersen, Liv Tveit Skaanes og Stian Møretrø er på valg.

5.4 Valg av valgkomite

Sehar Raza og Maria Lucia Rinde er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**1 990 486**	**1 355 782**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	492 595	721 075
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-900 235	-86 371
B. Årets endring disponible midler	**-407 640**	**634 705**
C. Disponible midler	**1 582 847**	**1 990 486**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 617 119	2 117 169
Kortsiktig gjeld	-34 272	-126 683
C. Disponible midler	**1 582 847**	**1 990 486**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2024 Steinborg Borettslag

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 285 566	2 217 691	2 399 229	2 281 147
Sum leieinntekt		**2 285 566**	**2 217 691**	**2 399 229**	**2 281 147**
Annen inntekt					
Sum inntekt		**2 285 566**	**2 217 691**	**2 399 229**	**2 281 147**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 985	11 280	11 280	11 985
Styrehonorar	2	85 000	80 000	84 000	85 000
Driftskostnad					
Energikostnad		70 850	72 616	70 000	75 000
Kostnad eiendom/lokale	4	119 777	128 219	90 000	103 000
Kommunale avgifter/renovasjon		411 801	355 858	408 000	500 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	21 635	20 936	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	6	5 714	0	0	0
Reparasjon og vedlikehold	7	363 598	119 447	607 000	457 000
Revisjonshonorar		6 060	5 788	8 000	10 000
Forretningsførerhonorar		116 156	110 204	116 000	121 000
Andre honorar	8	4 627	24 081	45 000	45 000
Kontorkostnad		390	0	0	0
TV/bredbånd		311 789	293 714	310 000	320 000
Kontingent og gaver		11 400	11 400	11 400	11 400
Forsikring		300 368	283 411	311 000	333 000
Eiendomsskatt		8 749	6 648	6 000	5 000
Andre kostnader	9	16 299	1 510	12 000	7 000
Sum kostnad		**1 866 197**	**1 525 112**	**2 110 680**	**2 105 385**
Driftsresultat		**419 368**	**692 579**	**288 550**	**175 762**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		99 241	75 860	0	0
Rentekostnad		26 014	47 364	46 384	0
Netto finansposter		**-73 227**	**-28 496**	**46 384**	**0**
Årsresultat		**492 595**	**721 075**	**242 166**	**175 762**
Overført til/fra annen egenkapital		492 595	721 075	0	0
SUM OVERFØRINGER		**492 595**	**721 075**	**0**	**0**

Balanse 2024 Steinborg Borettslag

	Note	2024	2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	520 805	520 805
Bygninger	3	17 295 576	17 295 576
Påkostninger	3	696 727	696 727
Garasjer	3	1 044 048	1 044 048
Sum anleggsmidler		**19 557 156**	**19 557 156**
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		0	52 703
Kundefordringer		1	1 421
Andre kortsiktige fordringer		4 073	0
Forskuddsbetalte kostnader		157 508	154 818
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 455 537	1 908 228
Sum omløpsmidler		**1 617 119**	**2 117 169**
SUM EIENDELER		**21 174 274**	**21 674 325**

Balanse 2024 Steinborg Borettslag

	Note	2024	2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		**3 800**	**3 800**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 829 654	11 337 059
Sum opptjent egenkapital		**11 829 654**	**11 337 059**
Sum egenkapital	**10**	**11 833 454**	**11 340 859**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	11	0	900 235
Borettsinnskudd		8 262 500	8 262 500
Garasje innskudd		1 044 048	1 044 048
Sum langsiktig gjeld		**9 306 548**	**10 206 783**
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		33 038	65 645
Påløpne renter		0	411
Annen kortsiktig gjeld		1 235	60 627
Sum kortsiktig gjeld		**34 272**	**126 683**
Sum gjeld		**9 340 820**	**10 333 466**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**21 174 274**	**21 674 325**
Pantstillelser	12	9 306 548	10 206 783

Sted:_____ Dato:_____

Geir Ole Ørnes Styreleder	Anita Myrvold Styremedlem	Christoffer Bouwer Styremedlem
Frank Leslie Lewis Styremedlem	Grete Stavik-Døvle Styremedlem	

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2024	2023
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 837 680	1 753 320
3609 Leie parkering	57 000	54 720
3618 Leietillegg strøm	39 823	12 000
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	282 264	264 936
3650 Innkrevde felleskostn. renter	25 232	44 536
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	43 567	88 179
Sum	**2 285 566**	**2 217 691**

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2024	2023
5400 Arbeidsgiveravgift	11 985	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	85 000	80 000
Sum	**96 985**	**91 280**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur elbil ladeanlegg	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	808 284	1 044 048	520 805	17 295 576
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	808 284	1 044 048	520 805	17 295 576
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	111 557	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	696 727	1 044 048	520 805	17 295 576
Anskaffelsesår :	2021	2005	1987	1985
Antatt levetid i år :				

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnr. 78480625 og 78482290. Borettslaget består av 38 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 11 361 kvm. G.nr/b.nr: 148/399, 148/400, 148/401 og 148/406 i Oslo kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2024	2023
6300 Leiekostnader lokaler	1 500	0
6391 Snømåking/strøing/feiing	38 030	50 494
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	80 247	77 725
Sum	**119 777**	**128 219**

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2024	2023
6420 Lisens Bevar HMS- og vedlikehold, hjemmeside	21 635	20 936
Sum	**21 635**	**20 936**

Note 6 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2024	2023
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	5 714	0
Sum	**5 714**	**0**

Note 7 - Reparasjoner og vedlikehold

	2024	2023
6602 Vedlikehold VVS	14 045	0
6603 Vedlikehold elektro	195 069	49 819
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	20 171	19 500
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	0	19 472
6630 Egenandel forsikring	10 000	0
6642 Snekkerarbeid	9 035	0
6643 Glassarbeid/Vindu	0	30 656
6648 Vedlikehold dører og porter	107 528	0
6690 Diverse vedlikeholdskostnader	7 750	0
Sum	**363 598**	**119 447**

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

Note 8 - Andre honorar

	2024	2023
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	4 627	4 633
6730 Teknisk honorar	0	19 448
Sum	**4 627**	**24 081**

Note 9 - Andre kostnader

	2024	2023
7718 Fellesarrangement	1 481	0
7719 Møter, div. styret	439	0
7720 Generalforsamling	1 500	0
7770 Betalingskostnader	1 009	1 011
7772 Omkostninger inkasso	1 139	0
7773 Omkostninger innkreving	2 357	499
7790 Andre kostnader	8 380	0
7795 Husleietap	-5	0
Sum	**16 299**	**1 510**

Note 10 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 800	0	3 800
Sum innskutt egenkapital	**3 800**	**0**	**3 800**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	11 337 059	492 595	11 829 654
Sum opptjent egenkapital	**11 337 059**	**492 595**	**11 829 654**
Sum egenkapital	**11 340 859**	**492 595**	**11 833 454**

Note 11 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA**
Formål:	Utskiftning av gavlvegger og maling av to rekker
Lånenummer:	**12134912586**
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.80 %
Betingelser:	nytt forfall
Beregnet innfridd:	30.06.2024
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	900 235
Avdrag i perioden:	900 235
Lånesaldo 31.12:	**0**

Note 12 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2024
Bokført langsiktig gjeld	1 044 048
Innskuddskapital	8 262 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**9 306 548**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**19 557 156**

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Steinborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Steinborg Borettslag

Styreleder	Geir Ole Ørnes (sign.)	10.04.2025
Styremedlem	Frank Leslie Lewis (sign.)	07.04.2025
Styremedlem	Anita Myrvold (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Grete Stavik-Døvle (sign.)	08.04.2025
Styremedlem	Christoffer Bouwer (sign.)	08.04.2025

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Steinborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Steinborg 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 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.

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

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

Penneo Dokumentnøkkel: RAMAX-UMDK2-ZJ6ON-IP0DN-KPVS0-BS6XU

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

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

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

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

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

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

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

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: RAMAX-UMDK2-ZJ6ON-IP0DN-KPVS0-BS6XU

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2025-04-23 12:42:58 UTC

Penneo Dokumentnøkkel: RAMAX-UMDK2-ZJ6ON-IP0DN-KPVS0-BS6XU

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

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

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

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

Årsmelding 2024 - Steinborg Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Ole Ørnes
Styremedlem, Frank Leslie Lewis
Styremedlem, Grete Stavik-Døvle
Styremedlem, Christoffer Bouwer
Styremedlem, Anita Myrvold
Varamedlem, Liv Tveit Skaanes
Varamedlem, Einar Fred Andersen
Varamedlem, Stian Møretrø

Styret i Steinborg Borettslag består av 2 kvinner og 3 menn.

Virksomhetens art

Steinborg Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Steinborg Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 952934171

Steinborg Borettslag består av 38 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Steinborg Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78480625. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

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

HMS/Internkontroll

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

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Steinborg Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2024:

- Årlig inspeksjon gjennomført av Norsk brannvern
- Det vises også til neste seksjon for enkelte tiltak

Styrets arbeid

Styret har hatt 11 styremøter i 2024/25, og har i hovedsak behandlet saker relatert til normal drift av borettslaget.

Generell informasjon

Styret har i 2024 gjennomført følgende aktiviteter:

- Byttet utelysene på midtre og nedre tun for å sikre bedre belysning og HMS.

- Beskjæring av trær i to tilfeller der det var sikkerhetsbekymringer angående dette.

- Innført av Elaway for fakturering av elbillading.

- Det ble også gitt tilbakemeldinger på snømåkingen i vinter, med relativt rask effekt.

Avfallshåndtering

Søppel skal ikke plasseres annet sted enn i søppeldunker eller i søppelskur. Dersom beboer har avfall som ikke kan kastes i søppeldunker må den enkelte beboer sørge for å levere avfallet til gjenvinningsstasjon eller kvitte seg med dette på en annen forsvarlig måte. Ryen gjenbruksstasjon har åpningstid mandag-fredag 7:30-19:30, lørdag 9:00-14:30.

Minner også om at papp og papir må komprimeres mest mulig før det kastes i papirsøpla. På den måten unngår vi at den fylles raskt opp, og vi får plass til mer.

Årsregnskap 2024

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2024 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.24, som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene, eks finansinntekter, i 2024 var totalt kr. 2 285 566, som er kr. 113 663 lavere enn budsjettert. Hovedårsaken til dette er at vi innfridde lånet, og dermed ikke har hatt behov for å innkreve like mye som budsjettert.

Kostnadene, eks. finanskostnader, i 2024 var totalt kr. 1 866 197 som er kr. 244 483 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold enn antatt.

Årsregnskapet for 2024 viser et positivt årsresultat på kr. 492 595 før avdrag lån, mot budsjettert resultat på kr. 242 166.

Forøvrig vises det til vedlagt årsregnskap, den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet, samt regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Budsjett 2025

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2025. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 175 762.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Planlagt vedlikehold
• Vedlikehold uteområder: Vasking og beising av støyskjerm på nedre tun
• Årlig ettersyn av elbilanlegg og fellesanlegg elektro
• Andre reparasjoner og vedlikehold ved behov

Energi
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene.

Forsikring
Det er lagt til grunn en generell økning av forsikringspremien i 2025 på ca. 10 %. Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Borettslagets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune, blant annet for renovasjon og vann/avløp, er antatt å øke kraftig de neste årene. Vår forutsetning er at det vil øke omtrent 25% årlig.

Øvrige driftskostnader
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning
(KPI) på 3,1 %.

Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 28.04.2025

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig)

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Tirsdag 06.05.2025.

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

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

_____

Eiers underskrift

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap



INNKALLING 2024

Steinborg Borettslag

Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00
Høyenhall Velhus, Drivhusveien 2, 0678 Oslo

usbl

Styrets oppgaver

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

Noen av styrets viktigste oppgaver:

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

Usbl's oppgaver

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

Noen av Usbl's oppgaver:

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

Informasjon til beboerne

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

Ved spørsmål om betaling av felleskostnader kan Klare Finans kontaktes på telefon 75 40 36 00 eller e-post post@klarefinans.no. Alle kan finne sine felleskostnader på Bonabo på usbl.no.

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

Innkalling til generalforsamling

Det innkalles til ordinær generalforsamling i Steinborg Borettslag

Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Høyenhall Velhus, Drivhusveien 2, 0678 Oslo

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

Saksliste

1 Konstituering

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

2 Godkjenning av årsregnskap 2023

3 Årsmelding 2023

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Oppgradering av utebelysning
- 5.2 Innfrielse av lån
- 5.3 Garasjelag og vedtekter

6 Valg

- 6.1 Valg av medlemmer til styret
- 6.2 Valg av varamedlemmer til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2023 godkjennes.

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr. 85.000,- godkjennes

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av utebelysning

Innsender: Styret

Styret har mottatt en rekke henvendelser om at enkelte uteområder er dårlig belyst. Dette gjelder områdene ved garasjene/parkeringsplassen på nedre tun og garasjene og stikkveien på midtre tun.

Forslag til vedtak: Styret foreslår å sette opp lyspunkter på garasjene, hvor vi henter strøm fra fellesanlegget her, samt skifte ut gammel belysning på stikkveien med mer moderne og lyssterke kilder.

Antatt kostnad: ca. 150.000,-

Styrets innstilling: Styret er enstemmig innstilt på å godkjenne forslaget med hensyn til HMS.

5.2 Innfrielse av lån

Innsender: Styret

Borettslaget har i dag et lån som pr 10/4-24 er på 878.705. Vi betaler i 2024 ca. 50.000 kun i renter.
Samtidig har borettslaget ca. 2 million på bok fordelt på ca. 1 million på driftskontoen og ca. 1 million fordelt på to forskjellige høyrentekontoer.
Lånet har løpetid ut mars 2032.

Styret foreslår at lånet innfris i sin helhet, da dette ikke vil gå ut over driften til borettslaget. Ved behov for et låneopptak i fremtiden er det ingen fordeler ved å

refinansiere fremfor å ta opp et nytt lån.

Forslag til vedtak: Lån 12134912586 i DNB i sin helhet ved første anledning.

Styrets innstilling: Styret står samlet bak forslaget.

5.3 Garasjelag og vedtekter

Innsender: Styret

Steinborg Garasjelag har i lengre tid vært et "sovende" selskap. Etter et møte med garasjeeierne er det besluttet å avvikle garasjelaget. Det jobbes nå med å legge ned garasjelaget formelt, og i den forbindelse er det behov for å innlemme dens vedtekter i borettslaget sine.

Endringer av borettslagets vedtekter krever 2/3-flertall.

Forslag til vedtak: Vedlagte garasjebestemmelser tillegges borettslagets vedtekter.

Styrets innstilling: Styret er enstemmig innstilt på å godkjenne vedtaket

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder, Geir Ole Ørnes
Styremedlem, Hilde Sundblad
Styremedlem, Frank Leslie Lewis
Styremedlem, Iris Jeanett Karstensen
Styremedlem, Anita Myrvold
Varamedlem, Liv Tveit Skaanes
Varamedlem, Maria Lucia Rinde
Varamedlem, Donya Shakari

I årets generalforsamling er tre styremedlemmer på valg. I tillegg skal det velges 3 varamedlemmer.
Ved interesse, vennligst kontakt valgkomiteen (Sehar Raza og Maria Lucia Rinde) eller styret direkte.

Styremedlemmer velges for to år, varamedlemmer for ett.

6.1 Valg av medlemmer til styret

Frank Leslie Lewis og Hilde Sundblad er på valg.
I tillegg har styremedlem Iris Jeanett Karstensen flyttet og det må velges inn en erstatter for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Liv Tveit Skaanes, Maria Lucia Rinde og Donya Shakari er på valg.

6.3 Valg av valgkomite

Sehar Raza og Maria Lucia Rinde er på valg.

Disponible midler

	Regnskap 2023	Regnskap 2022
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	1 355 782	883 251
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	721 075	564 326
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	-86 371	-91 795
B. Årets endring disponible midler	634 705	472 531
C. Disponible midler	1 990 486	1 355 782
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	2 117 169	1 447 894
Kortsiktig gjeld	-126 683	-92 112
C. Disponible midler	1 990 486	1 355 782

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2023 Steinborg Borettslag

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	1	2 217 691	2 219 719	2 196 947	2 399 229
Sum leieinntekt		2 217 691	2 219 719	2 196 947	2 399 229
Annen inntekt					
Sum inntekt		2 217 691	2 219 719	2 196 947	2 399 229
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	2	11 280	11 280	11 280	11 280
Styrehonorar	2	80 000	80 000	80 000	84 000
Driftskostnad					
Energikostnad		72 616	67 689	70 000	70 000
Kostnad eiendom/lokale	4	128 219	76 883	63 000	90 000
Kommunale avgifter/renovasjon		355 858	303 415	355 000	408 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	5	20 936	20 705	21 000	21 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell		0	0	5 000	0
Reparasjon og vedlikehold	6	119 447	444 434	377 500	607 000
Revisjonshonorar		5 788	5 416	7 000	8 000
Forretningsførerhonorar		110 204	107 099	111 000	116 000
Andre honorar		24 081	20 952	110 000	45 000
Kontorkostnad		0	214	4 000	0
TV/bredbånd		293 714	253 668	265 000	310 000
Kontingent og gaver		11 400	11 400	11 400	11 400
Forsikring		283 411	252 282	300 000	311 000
Eiendomsskatt		6 648	6 648	7 000	6 000
Andre kostnader		1 510	2 837	15 000	12 000
Sum kostnad		1 525 112	1 664 920	1 813 180	2 110 680
Driftsresultat		692 579	554 800	383 767	288 550
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		75 860	37 432	0	0
Rentekostnad		47 364	27 906	30 433	46 384
Netto finansposter		-28 496	-9 526	30 433	46 384
Årsresultat		721 075	564 326	353 334	242 166
Overført til/fra annen egenkapital		721 075	564 326	0	0
SUM OVERFØRINGER		721 075	564 326	0	0

Balanse 2023 Steinborg Borettslag

	Note	2023	2022
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Tomter	3	520 805	520 805
Bygninger	3	17 295 576	17 295 576
Påkostninger	3	696 727	696 727
Garasjer	3	1 044 048	1 044 048
Sum anleggsmidler		19 557 156	19 557 156
Omløpsmidler			
Fordringer			
Restanse felleskostnader		52 703	4 042
Kundefordringer		1 421	0
Andre kortsiktige fordringer		0	17 800
Forskuddsbetalte kostnader		154 818	282 524
Bankinnskudd og kontanter			
Innestående bank		1 908 228	1 143 528
Sum omløpsmidler		2 117 169	1 447 894
SUM EIENDELER		21 674 325	21 005 049

	Note	2023	2022
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		3 800	3 800
Sum innskutt egenkapital		3 800	3 800
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		11 337 059	10 615 984
Sum opptjent egenkapital		11 337 059	10 615 984
Sum egenkapital	7	11 340 859	10 619 784
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	8	900 235	986 606
Borettsinnskudd		8 262 500	8 262 500
Garasje innskudd		1 044 048	1 044 048
Sum langsiktig gjeld		10 206 783	10 293 154
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		0	16 315
Leverandørgjeld		65 645	75 584
Påløpne renter		411	214
Annen kortsiktig gjeld		60 627	0
Sum kortsiktig gjeld		126 683	92 112
Sum gjeld		10 333 466	10 385 266
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		21 674 325	21 005 049
Pantstillelser	9	10 206 783	10 293 154

Sted:_____ Dato:_____

Geir Ole Ørnes
Styreleder

Frank Leslie Lewis
Styremedlem

Anita Myrvold
Styremedlem

Iris Jeanett Karstensen
Styremedlem

Hilde Sundblad
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

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

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.
Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående.
Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet.

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

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

Driftsinntekter
Leieinntekter bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.

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

Note 1 - Innkrevde felleskostnader

	2023	2022
3600 Innkrevde felleskostn. drift	1 753 320	1 753 320
3609 Leie parkering	54 720	54 720
3618 Leietillegg strøm	12 000	46 347
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	264 936	244 872
3650 Innkrevde felleskostn. renter	44 536	26 315
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	88 179	94 145
Sum	2 217 691	2 219 719

Note 2 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2023	2022
5400 Arbeidsgiveravgift	11 280	11 280
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	80 000	80 000
Sum	91 280	91 280

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 3 - Varige driftsmidler

	Infrastruktur elbil ladeanlegg	Garasjer	Tomt	Boligeiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	808 284	1 044 048	520 805	17 295 576
Årets tilgang :	0	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	808 284	1 044 048	520 805	17 295 576
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	111 557	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	696 727	1 044 048	520 805	17 295 576
Anskaffelsesår :	2021	2005	1987	1985
Antatt levetid i år :				

Eiendommen er fullverdiforsikret i Gjensidige forsikring med forsikringsnr. 78480625 og 78482290. Borettslaget består av 38 andeler.

Borettslaget eier tomten. Tomtens areal er 11 361 kvm. G.nr/b.nr: 148/399, 148/400, 148/401 og 148/406 i Oslo kommune.

Note 4 - Kostnad eiendom/lokaler

	2023	2022
6391 Snømåking/strøing/feiing	50 494	39 070
6392 Avfallshåndtering	0	2 325
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	77 725	35 488
Sum	128 219	76 883

Note 5 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2023	2022
6420 Lisens Bevar HMS - og vedlikehold, hjemmeside	20 936	20 705
Sum	20 936	20 705

Note 6 - Reparasjoner og vedlikehold

	2023	2022
6601 Vedlikehold bygg	0	334 375
6602 Vedlikehold VVS	0	5 518
6603 Vedlikehold elektro	49 819	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	19 500	18 319
6621 Vedlikehold tekniske anlegg	19 472	0
6630 Egenandel forsikring	0	10 000
6643 Glassarbeid/Vindu	30 656	76 222
Sum	119 447	444 434

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

Note 7 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital	3 800	0	3 800
Sum innskutt egenkapital	3 800	0	3 800
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	10 615 984	721 075	11 337 059
Sum opptjent egenkapital	10 615 984	721 075	11 337 059
Sum egenkapital	10 619 784	721 075	11 340 859

Note 8 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	DNB Boligkreditt AS v/DNB Bank ASA
Formål:	Utskiftning av gavlvegger og maling av to rekker
Lånenummer:	12134912586
Lånetype:	Annuitet
Opptaksår:	2017
Rentesats:	5.55 %
Betingelser:	nytt forfall
Beregnet innfridd:	30.03.2032
Opprinnelig lånebeløp:	1 500 000
Lånesaldo 01.01:	986 606
Avdrag i perioden:	86 371
Lånesaldo 31.12:	900 235
Saldo 5 år frem i tid:	406 315

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	Andel gjeld 31.12	Sum fellesgjeld
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 12134912586	19	28 171	535 249
	19	19 210	364 990

Note 9 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2023
Bokført langsiktig gjeld	1 944 283
Innskuddskapital	8 262 500
Boligselskapets pantesikrede gjeld	10 206 783
Bokført verdi av pantsatt eiendom	19 557 156

Borettslagets bokførte gjeld er sikret ved pant. Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.

Resultat og balanse med noter for Steinborg Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Steinborg Borettslag

Styreleder	Geir Ole Ørnes (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Frank Leslie Lewis (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Hilde Sundblad (sign.)	12.03.2024
Styremedlem	Iris Jeanett Karstensen (sign.)	10.04.2024
Styremedlem	Anita Myrvold (sign.)	10.04.2024

KPMG AS
Dr. Hansteins gate 9
3044 Drammen

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

Til generalforsamlingen i Steinborg Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert Steinborg Borettslags årsregnskap som består av balanse per 31. desember 2023, 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,
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene 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 slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the 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 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 som

Penneo document key: BCKD1-HEOS5-I02BS-6HDEP-YYVUO-WEAQY

KPMG AS, a Norwegian limited liability company and member firm of the KPMG network of independent member firms affiliated with KPMG International Cooperative ("KPMG International"), a Swiss entity.

Statsautoriserte revisorer - medlemmer av Den norske Revisorforening

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

eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

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

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

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

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

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

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

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte omfanget av revisjonen og til hvilken tid revisjonsarbeidet skal utføres. Vi utveksler også informasjon om forhold av betydning som vi har avdekket i løpet av revisjonen, herunder om eventuelle svakheter av betydning i den interne kontrollen.

Drammen
KPMG AS

Kai Holhjem
Statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo document key: BCKD1-HEOS5-I02BS-6HDEP-YYVUO-WEAQY

PENNEO

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

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

Holhjem, Kai
Statsautorisert revisor
På vegne av: KPMG AS
Serienummer: no_bankid:9578-5999-4-1668123
IP: 51.174.xxx.xxx
2024-04-12 18:39:49 UTC

bankID

Penneo Dokumentnøkkel: BCKD1-HEOS5-I02BS-6HDEP-YYVUO-WEAQY

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com.** Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er orginalen?
Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator - **https://penneo.com/validator**

Årsmelding 2023 - Steinborg Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2023 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Geir Ole Ørnes
Styremedlem, Hilde Sundblad
Styremedlem, Frank Leslie Lewis
Styremedlem, Iris Jeanett Karstensen
Styremedlem, Anita Myrvold
Varamedlem, Liv Tveit Skaanes
Varamedlem, Maria Lucia Rinde
Varamedlem, Donya Shakari

Styret i Steinborg Borettslag består av 3 kvinner og 2 menn.

Virksomhetens art

Steinborg Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Steinborg Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 952934171
Steinborg Borettslag består av 38 boliger og ingen næringslokaler.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.
Revisor er KPMG.

Forsikring

Steinborg Borettslag er fullverdiforsikret i Gjensidige, avtalenr 78480625. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret. Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise.

HMS/Internkontroll

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

Boligselskapet er ansvarlig for at det elektriske anlegget og utstyret i fellesarealet til enhver tid er i orden. I forhold til anlegg og utstyr i den enkelte boenhet er det styrets plikt å gjøre eier og/eller bruker av den enkelte leilighet oppmerksom på det ansvar som eier har for å holde elektrisk utstyr i orden etter gjeldende lov og forskrift. Denne plikten er etter styrets oppfatning oppfylt gjennom dette punktet i årsberetningen.

Steinborg Borettslag bruker systemet Bevar HMS som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styret har gjennomført følgende HMS-tiltak i løpet av 2023:

- Årlig inspeksjon gjennomført av Norsk brannvern

Styrets arbeid

Styret har hatt 6 styremøter i 2023/24, og har i hovedsak behandlet saker relatert til normal drift av borettslaget.

Generell informasjon

Avfallshåndtering

Søppel skal ikke plasseres annet sted enn i søppeldunker i søppelskur, og på henvist plass ved besøk av komprimatorbil. Dersom beboer har avfall som ikke kan kastes i søppeldunker, eller hentes av komprimatorbil, må den enkelte beboer sørge for å levere avfallet til gjenvinningsstasjon eller kvitte seg med dette på en annen forsvarlig måte.Ryen gjenbruksstasjon har åpningstid mandag-fredag 7:30-19:30, lørdag 9:00-14:30.

Minner også om at papp og papir må komprimeres mest mulig før det kastes i papirsøpla. På den måten unngår vi at den fylles raskt opp, og vi får plass til mer.

Årsregnskap 2023

Forutsetning om fortsatt drift er tilstede, og årsregnskapet for 2023 er satt opp under denne forutsetning. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.23, som påvirker regnskapet i vesentlig grad.

Inntektene, eks finansinntekter, i 2023 var totalt kr. 2 217 691, som er på linje med budsjett.

Kostnadene, eks. finanskostnader, i 2023 var totalt kr. 1 525 112 som er kr. 288 068 lavere enn budsjett, hovedsakelig grunnet lavere kostnader til reparasjon og vedlikehold enn antatt.

Årsregnskapet for 2023 viser et positivt årsresultat på kr. 721 075 før avdrag lån, mot budsjettert resultat på kr. 353 334.

Forøvrig vises det til vedlagt årsregnskap, den regnskapsmessige oversikt som fremkommer under noter til regnskapet, samt regnskapsbehandling på generalforsamlingen.

Budsjett 2024

Styret har satt opp en oversikt over forventede inntekter og kostnader i 2024. Budsjettet gir et forventet årsresultat på kr 242 165 før avdrag lån, og et resultat på kr 152 889 etter avdrag lån.

I budsjettet er det blant annet tatt hensyn til følgende:

Planlagt vedlikehold
- Vedlikehold uteområder: Maling av støyskjerm
- Årlig ettersyn av elbilanlegg og fellesanlegg elektro
- Andre reparasjoner og vedlikehold: Skifte av terrassebord og beising av svalganger

Energi
Energiprisene varierer gjennom året avhengig av årstid, temperatur, nedbør og andre årsaker. Disse nevnte forhold gjør det vanskelig å forutse utviklingen i energiprisene. Grunnet vedvarende høye strømpriser de siste år, har styret igjen budsjettert med økning av energikostnader grunnet prisusikkerhet.

Forsikring
Det er lagt til grunn en generell økning av forsikringspremien i 2024 på 10 %.

Indeksreguleringen er lik for alle forsikringsselskap. Borettslagets forsikringspremie kan i tillegg bli regulert ut fra skadefrekvens og skadeforebyggende tiltak.

Kommunale avgifter i Oslo kommune
Renovasjonsavgiften økes med 12 % i 2024.
Vann- og avløpsavgiften økes med 20 % i 2024.

Øvrige driftskostnader
For øvrige kostnader i budsjettet er det hovedsakelig lagt til grunn den generelle prisøkning
(KPI) på 3,9 %.
Forøvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Årsmeldingen er godkjent av styret 29.04.2024

Vedtekter for garasjer på Steinborg Borettslag sin eiendom

1. Garasjeanleggene eies av Steinborg Borettslag. Andelseiere i borettslaget som har garasjeplass er å anse som eiere (heretter garasjeeier) av denne plassen.
2. Selger andelseieren sin andel i borettslaget, overtar kjøperen garasjeplassen automatisk.
3. Garasjeeieren kan leie ut eller selge garasjeplassen til andre, men ikke til noen utenfor Steinborg Borettslag. Den som fremleier av garasjeeieren har ikke anledning til videre fremleie. Både salg og utleie skal meldes inn til styret.
4. En andelseier i Steinborg Borettslag kan ikke eie mer enn en garasjeplass.
5. Utgifter til strøm (ikke ladeanlegg) og forsikring dekkes inn via tillegg i husleien.
6. Kostnader til vedlikehold og reparasjon av garasjemotor, port og interiør dekkes av den enkelte garasjeeier.
7. Kostnader til vedlikehold og reparasjon av bygningen(e) fordeles likt mellom alle garasjeeiere på hver garasjerekke.
8. Hver enkelt garasjeeier er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold og reparasjoner blir utført. Ved mislighold kan borettslagets styre pålegge garasjeeierne å utføre nødvendig vedlikehold. Om dette ikke blir utført, kan styret i borettslaget engasjere egnet firma til å utføre dette for garasjeeirenes regning.
9. Alle garasjer på samme tun skal ha lik farge. Og alle på samme rekke skal ha samme farge på portene.
10. Ved bruk av garasjebyggenes forsikring i skadesak vil egenandelen fordeles og viderefaktureres likt mellom samtlige garasjeeiere.
11. Den skade garasjeeier selv forvolder må den enkelte selv rette opp og bekoste. Dette gjelder uten hensyn til aktsomhet og hvilken del av garasjen som er skadd.
12. Ved behov for vedlikehold, tilsyn og lignende, plikter garasjeeieren å gjøre garasjeanlegget tilgjengelig.
13. Bruk av garasjen skal ikke være til sjenanse for andre.
14. Steinborg borettslag krever inn midler fra garasjeeierne til dekning for alminnelige driftskostnader, som forsikring og strøm (ikke ladeanlegg). Andelseierne i borettslaget som ikke er garasjeeiere skal ikke belastes kostnader knyttet til garasjene.

Classification [General]

REGISTRERING FOR GENERALFORSAMLING/ÅRSMØTE

Fylles ut og leveres på møtet. Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER.

Eiers navn: Adresse:

Steinborg Borettslag Andel/seksjonsnummer:

Alle eiere har rett til å være med i generalforsamlingen/årsmøtet med forslags-, tale- og stemmerett. Ektefelle, samboer eller et annet medlem av husstanden har rett til å være til stede og til å uttale seg. Styremedlemmer, forretningsfører og leietaker har rett til å være til stede i generalforsamlingen/årsmøtet og til å uttale seg.

Eier kan møte med fullmektig. Dersom denne retten benyttes, må både registreringsdel og fullmakt fylles ut. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier kan ta med en rådgiver til generalforsamlingen/årsmøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom generalforsamlingen/årsmøtet tillater det.

FULLMAKT

Eier av ovennevnte enhet gir _____ (fullmektig) fullmakt til å møte og stemme på generalforsamlingen/årsmøtet. Tid og sted: Tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Høyenhall Velhus, Drivhusveien 2, 0678 Oslo

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

underskrift

usbl@usbl.no
22 98 38 00

NO 950 285 680 MVA
Autorisert regnskapsførerselskap

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Steinborg Borettslag tirsdag 14.05.2024 kl. 18:00 - Høyenhall Velhus, Drivhusveien 2, 0678 Oslo.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Boligbyggelaget Usbl v/ Aleksander Wærenskjold

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Hanna Christina Örtendahl

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 15
Antall fremlagte fullmakter: 0
Totalt: 15

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2023

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2023 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2023 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2023 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2023

Det er ikke et lovkrav å skrive årsmelding. Dette som følge av en endring i regnskapsloven fra 2018. Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2023-2024, og kostnadsføres i regnskapet for 2024.

Vedtak:
Styrehonorar på kr. 85.000,- ble godkjent.

5. Andre saker

5.1 Oppgradering av utebelysning

Innsender: Styret

Styret har mottatt en rekke henvendelser om at enkelte uteområder er dårlig belyst. Dette gjelder områdene ved garasjene/parkeringsplassen på nedre tun og garasjene og stikkveien på midtre tun.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok styrets forslag om å sette opp lyspunkter på garasjene, hvor vi henter strøm fra fellesanlegget her, samt skifte ut gammel belysning på stikkveien med mer moderne og lyssterke kilder.

Antatt kostnad: ca. 150.000,-

5.2 Innfrielse av lån

Innsender: Styret

Borettslaget har i dag et lån som pr 10/4-24 er på 878.705. Vi betaler i 2024 ca. 50.000 kun i renter.
Samtidig har borettslaget ca. 2 million på bok fordelt på ca. 1 million på driftskontoen og ca. 1 million fordelt på to forskjellige høyrentekontoer.
Lånet har løpetid ut mars 2032.

Styret foreslår at lånet innfris i sin helhet, da dette ikke vil gå ut over driften til borettslaget. Ved behov for et låneopptak i fremtiden er det ingen fordeler ved å refinansiere fremfor å ta opp et nytt lån.

Vedtak:
Generalforsamlingen vedtok å bruke oppsparte midler til å førtidig innfri lån 12134912586 i sin helhet ved første anledning.

5.3 Garasjelag og vedtekter

Steinborg Garasjelag har i lengre tid vært et "sovende" selskap. Etter et møte med garasjeeierne er det besluttet å avvikle garasjelaget. Det jobbes nå med å legge ned garasjelaget formelt, og i den forbindelse er det behov for å innlemme dens vedtekter i

borettslaget sine.

Endringer av borettslagets vedtekter krever 2/3-flertall.

Vedtak:
Garasjebestemmelsene vedlagt innkallingen tillegges borettslagets vedtekter.

Det ble avgitt 13 stemmer for forslaget og krav om 2/3 flertall ble oppnådd.

6. Valg

6.1 Valg av medlemmer til styret

Frank Leslie Lewis og Hilde Sundblad er på valg.
I tillegg har styremedlem Iris Jeanett Karstensen flyttet og det må velges inn en erstatter for 1 år.

Vedtak:

Valgt ble: Grete Stavik-Døvle for 2 år.
Valgt ble: Christoffer Bouwer for 2 år.
Valgt ble: Frank Leslie Lewis 1for 1 år.

6.2 Valg av varamedlemmer til styret

Liv Tveit Skaanes, Maria Lucia Rinde og Donya Shakari er på valg.

Vedtak:

Valgt som 1.vara ble: Einar Fred Andersen for 1 år.
Valgt som 2.vara ble: Liv Tveit Skaanes for 1 år.
Valgt som 3. vara ble: Stian Møretrø for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Sehar Raza og Maria Lucia Rinde er på valg.

Vedtak:

Valgt ble: Sehar Raza og Maria Lucia Rinde

Nytt styre består av:

Styreleder: Geir Ole Ørnes
Styremedlem: Anita Myrvold
Styremedlem: Grete Stavik-Døvle
Styremedlem: Christoffer Bouwer
Styremedlem: Frank Leslie Lewis
1. Varamedlem: Einar Fred Andersen
2. Varamedlem: Liv Tveit Skaanes
3. varamedlem: Stian Møretrø

Protokoll for Steinborg Borettslag

Dokumentet er signert elektronisk av:

Møteleder	Aleksander Wærenskjold (sign.)	14.05.2024
Protokollvitne	Hanna Christina Örtendahl (sign.)	14.05.2024

HUSORDENSREGLER FOR STEINBORG BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD

Husdyrhold er tillatt. Eier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboer.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Kun normalt husholdningsavfall (matavfall, plast og restavfall) skal kastes i avfallsbeholderne, riktig emballert. Papir og papp kastes i egen beholder. Esker o.l. må knuses for ikke å ta mye plass. Spesialavfall, bygningsavfall etter oppussing, glass m.m. skal kastes/leveres på egnet sted. Dersom det ikke er plass i avfallsbeholder, må ikke søppel plasseres oppå eller ved siden av beholder. Dette for å unngå rot/søl og at det tiltrekker skadedyr og fugler.

FELLESAREALER

Andelseierne plikter i fellesskap å holde fellesarealer fri for søppel, rot og annet visuelt støy som ikke naturlig hører hjemme på borettslagets eiendom. Inngangsparti, svalgang, hage og balkong skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel, brannfarlige materialer elle lignende. Husk at naboen også skal trives.

GRILLING

Det er ikke tillatt med kullgrill på brennbart materiale., altså balkonger, svalgang eller markterrasse i treverk. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

MOTORKJØRETØYER OG PARKERING

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier. Unntatt er stopp for av- og pålessing av varer og bevegelseshemmede.
Borettslagets parkeringsplasser ved hvert tun og hjørnetomt er for aktiv parkering av beboernes og deres gjesters biler og motorsykler. Gjesteplasser kun for dagsbesøk.
Ingen husstand kan disponere mer enn to parkerings-/garasjeplasser i borettslaget.
Parkering av store lastebiler er ikke tillatt.
Lagring av ubenyttede biler/motorsykler på felles plasser over flere årstider er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon. Styret kan anvise plass for lengre tids bruk på tomten på hjørnet av Steinborgveien/Svartdalsveien.
Ved brudd på parkeringsreglene, kan styret besørge borttauing for eier/brukers regning og risiko etter skriftlig advarsel.

VEDLIKEHOLD

Vedtektene regulerer andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt. Da både teknisk anlegg og rør går gjennom flere boligenheter er viktigheten av spesielt vann- og avløpsrør stor (bl.a. jevnlig rens av sluk og avløpsrør).

STYREKOMMUNIKASJON

Styret vil i hovedsak orientere andelseiere via digital kommunikasjon, på egen hjemmeside og med e-post eller SMS. Andelseiere plikter å holde styret orientert ved endring av kontaktinformasjon. Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv, e-post, SMS eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Sist endret av generalforsamlingen 15.05.2021

HUSORDENSREGLER FOR STEINBORG BORETTSLAG

Det er i hver enkelt borettshavers interesse at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt, og at leiligheten ikke brukes slik at det sjenerer andre. Vær oppmerksom på at husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

RO I LEILIGHETEN

Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 06.00. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboene over, under og ved siden av. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 22.00 og søn- og helligdager.

HUSDYRHOLD

Husdyrhold er tillatt. Eier plikter å sørge for at dyret ikke er til sjenanse for naboer.

HUSHOLDNINGSAVFALL

Kun normalt husholdningsavfall (matavfall, plast og restavfall) skal kastes i avfallsbeholderne, riktig emballert. Papir og papp kastes i egen beholder. Esker o.l. må knuses for ikke å ta mye plass. Spesialavfall, bygningsavfall etter oppussing, glass m.m. skal kastes/leveres på egnet sted. Dersom det ikke er plass i avfallsbeholder, må ikke søppel plasseres oppå eller ved siden av beholder. Dette for å unngå rot/søl og at det tiltrekker skadedyr og fugler.

FELLESAREALER

Andelseierne plikter i fellesskap å holde fellesarealer fri for søppel, rot og annet visuelt støy som ikke naturlig hører hjemme på borettslagets eiendom. Inngangsparti, svalgang, hage og balkong skal ikke benyttes til oppbevaring av søppel, brannfarlige materialer elle lignende. Husk at naboen også skal trives.

GRILLING

Det er ikke tillatt med kullgrill på brennbart materiale., altså balkonger, svalgang eller markterrasse i treverk. Elektrisk grill og gassgrill er tillatt.

MOTORKJØRETØYER OG PARKERING

Det er forbudt å parkere på borettslagets interne veier. Unntatt er stopp for av- og pålessing av varer og bevegelseshemmede.
Borettslagets parkeringsplasser ved hvert tun og hjørnetomt er for aktiv parkering av beboernes og deres gjesters biler og motorsykler. Gjesteplasser kun for dagsbesøk.
Ingen husstand kan disponere mer enn to parkerings-/garasjeplasser i borettslaget.
Parkering av store lastebiler er ikke tillatt.
Lagring av ubenyttede biler/motorsykler på felles plasser over flere årstider er ikke tillatt. Styret kan gi dispensasjon. Styret kan anvise plass for lengre tids bruk på tomten på hjørnet av Steinborgveien/Svartdalsveien.
Ved brudd på parkeringsreglene, kan styret besørge borttauing for eier/brukers regning og risiko etter skriftlig advarsel.

VEDLIKEHOLD

Vedtektene regulerer andelseiers og borettslagets vedlikeholdsplikt. Da både teknisk anlegg og rør går gjennom flere boligenheter er viktigheten av spesielt vann- og avløpsrør stor (bl.a. jevnlig rens av sluk og avløpsrør).

STYREKOMMUNIKASJON

Styret vil i hovedsak orientere andelseiere via digital kommunikasjon, på egen hjemmeside og med e-post eller SMS. Andelseiere plikter å holde styret orientert ved endring av kontaktinformasjon. Meldinger fra borettslagets styre gjennom skriv, e-post, SMS eller oppslag, gjelder på samme måte som husordensreglene.
Inntil generalforsamlingen i borettslaget bestemmer noe annet, gjelder ovenstående generelle husordensregler.

Sist endret av generalforsamlingen 15.05.2021

Vedtekter

For

Steinborg borettslag org nr 952 934 171

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22. mars 1983, sist endret den 15. juni 2021.
Garasjebestemmelser tillagt ved generalforsamling 14.05.2024

1 INNLEDENDE BESTEMMELSER

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

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

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

2 ANDELER OG ANDELSEIERE

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner ett hundre.

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

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

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

2-2 Sameie i andel

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

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

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

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

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

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

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

3 FORKJØPSRETT

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett
(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens §3.

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

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende
Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er tyve dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

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

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

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

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

4 BORETT OG BRUKSOVERLATING

4-1 Boretten

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

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

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

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

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

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. Det er dog tillatt med bruksoverlating opptil 30 dager pr. kalenderår uten styrets tillatelse/søknad.

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

- andelseieren selv eller andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for 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 husstandsfellesskapslovens §3, andre ledd.

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

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

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

5 VEDLIKEHOLD

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom, vegger, himlinger, gulv, vinduer og dører, alle flater og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand. Videre:
- alle vannrør med tilbehør fra og med hovedvannkran.
- avløpsrør frem til tilknytning til naboen(es) rør.
- alt av elektrisk anlegg med utstyr og kabel fra og med første hovedsikring i andelseiers sikringsskap.
- antenne- og telefonledninger fra tilkoblingspunkt ute på vegg.
- hele ventilasjonsanlegget med ventilasjonshette, kanaler, viftemotor, men ikke ventilasjonshette på tak.

Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner av alt som er nevnt i pkt.1, også utskiftinger med unntak av ytterdører, vinduer og antennekabler som opprinnelig var med i bygningen.
Andelseierens egne vindus/dørplasseringer har han selv utskiftingsansvaret for.

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til naboen(es) rør. Andelseier skal også rense undergulvet på veranda og svalgang.

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

(2) Rør og ledninger som går frem til andelseierens ansvarsområde 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, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, utvendige ventilasjonshetter, røykpiper, bjelkelag og bærende veggkonstruksjoner.
Andelseierens egne innsatte vindus/dørplasseringer, røykgassvifter og lignende har han selv ansvaret for.

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

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

(6) Styret plikter å holde borettslagets bygningsmasse tilstrekkelig forsikret. Ved andelseiers bruk av borettslagets forsikring kan hele eller deler av egenandelen viderefaktureres andelseier.

6 PÅLEGG OM SALG OG FRAVIKELSE

6-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

6-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens §5-22, første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

7 FELLESKOSTNADER OG PANTESIKKERHET

7-1 Felleskostnader
(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagforholdet har laget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

8 STYRET OG DETS VEDTAK

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) 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 fremmøtte 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 laget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jfr borettslagslovens §3-2, andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom,
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for laget på mer enn 5% av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.
Styret kan gi enkeltpersoner fullmakt til å representere laget.

9 GENERALFORSAMLINGEN

9-1 Myndighet
Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst 20 dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Godkjenning av årsberetning fra styret.
2. Godkjenning av årsregnskap.
3. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.
4. Eventuelt valg av revisor.
5. Fastsetting av godtgjørelse til styret.
6. Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 Møteledelse og protokoll

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

9-6 Stemmerett og fullmakt

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

9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10 INHABILITET, TAUSHETSPLIKT OG MINDRETALLSVERN

10-1 Inhabilitet

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

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

selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 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 laget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

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

11 VEDTEKTSENDRINGER OG FORHOLDET TIL BORETTSLOVENE

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

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

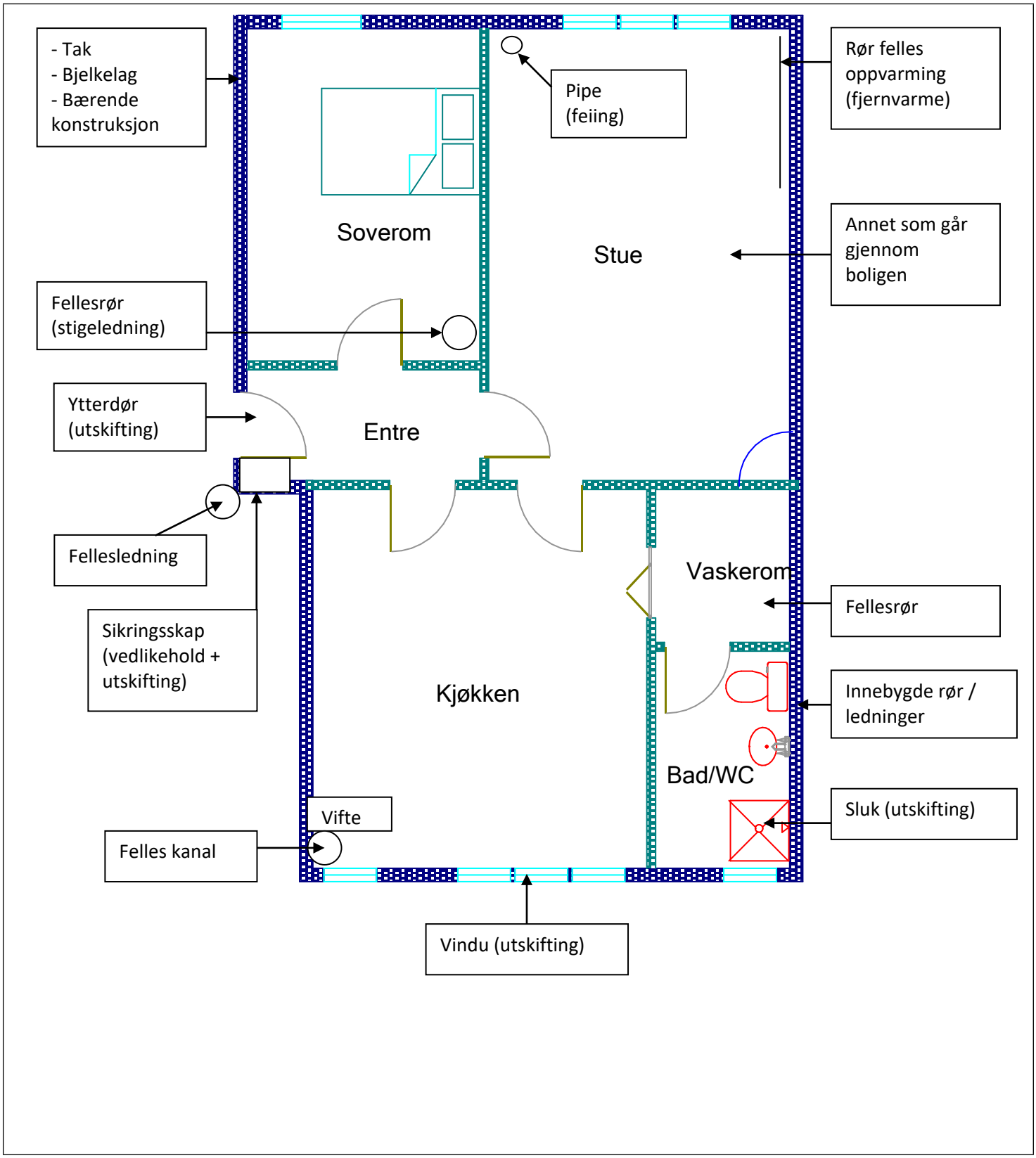
- vilkår for å være andelseier i borettslaget.
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

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.

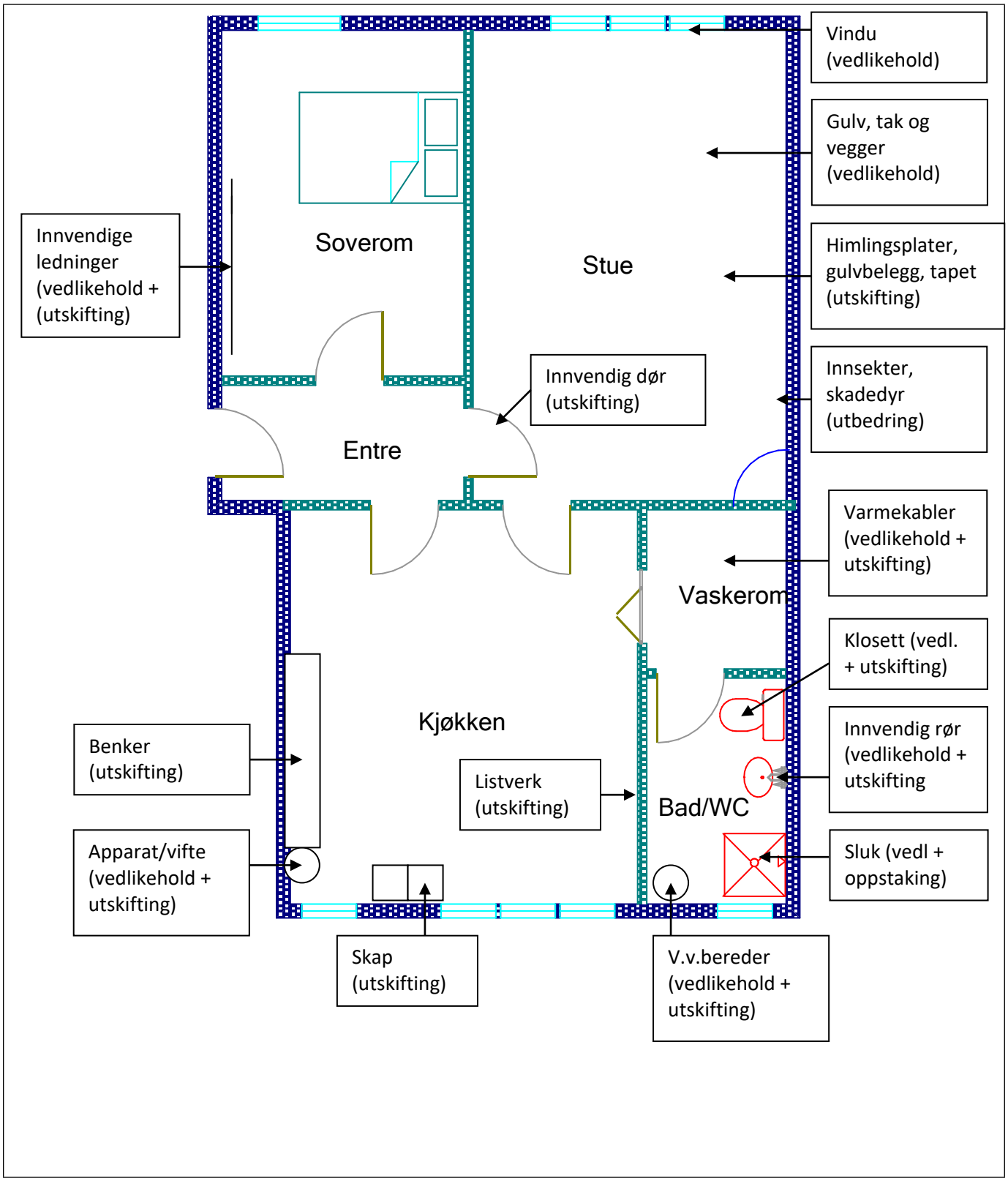
Vedtekter for garasjer på Steinborg Borettslag sin eiendom

1. Garasjeanleggene eies av Steinborg Borettslag. Andelseiere i borettslaget som har garasjeplass er å anse som eiere (heretter garasjeeier) av denne plassen.
2. Selger andelseieren sin andel i borettslaget, overtar kjøperen garasjeplassen automatisk.
3. Garasjeeieren kan leie ut eller selge garasjeplassen til andre, men ikke til noen utenfor Steinborg Borettslag. Den som fremleier av garasjeeieren har ikke anledning til videre fremleie. Både salg og utleie skal meldes inn til styret.
4. En andelseier i Steinborg Borettslag kan ikke eie mer enn en garasjeplass.
5. Utgifter til strøm (ikke ladeanlegg) og forsikring dekkes inn via tillegg i husleien.
6. Kostnader til vedlikehold og reparasjon av garasjemotor, port og interiør dekkes av den enkelte garasjeeier.
7. Kostnader til vedlikehold og reparasjon av bygningen(e) fordeles likt mellom alle garasjeeiere på hver garasjerekke.
8. Hver enkelt garasjeeier er ansvarlig for at nødvendig vedlikehold og reparasjoner blir utført. Ved mislighold kan borettslagets styre pålegge garasjeeierne å utføre nødvendig vedlikehold. Om dette ikke blir utført, kan styret i borettslaget engasjere egnet firma til å utføre dette for garasjeeirenes regning.
9. Alle garasjer på samme tun skal ha lik farge. Og alle på samme rekke skal ha samme farge på portene.
10. Ved bruk av garasjebyggenes forsikring i skadesak vil egenandelen fordeles og viderefaktureres likt mellom samtlige garasjeeiere.
11. Den skade garasjeeier selv forvolder må den enkelte selv rette opp og bekoste. Dette gjelder uten hensyn til aktsomhet og hvilken del av garasjen som er skadd.
12. Ved behov for vedlikehold, tilsyn og lignende, plikter garasjeeieren å gjøre garasjeanlegget tilgjengelig.
13. Bruk av garasjen skal ikke være til sjenanse for andre.
14. Steinborg borettslag krever inn midler fra garasjeeierne til dekning for alminnelige driftskostnader, som forsikring og strøm (ikke ladeanlegg). Andelseierne i borettslaget som ikke er garasjeeiere skal ikke belastes kostnader knyttet til garasjene.

BORETTSLAGETS ANSVAR



ANDELSEIERS ANSVAR



VEDTEKTER FOR STEINBORG GARASJELAG

heretter kalt SGL.Vedtatt i konstituerende generalforsamling den .....

Formål og lagsform

SGL er et andelslag som har som formål å forestå oppføring av garasjer og å leie ut disse til andelseierne. Videre har laget til formål å organisere tiltak som har sammenheng med garasjene.
SGL er et andelslag som består av garasjelagets andelseiere.
Leietagerne blir andelseiere i SGL ved kjøp av andelens pålydende på ett hundre kroner.
SGL er knyttet Steinborg Borettslag som er grunneier og kontraktspartner.

Garasjebygget består av 16 garasjeplasserer plassert på Steinborg Borettslags tomter 148/399 og 148/400.

Andeler-ansvar

Andelenes pålydende skal være ett hundre kroner.
Andelseierne har ikke personlig ansvar for lagets forpliktelser.

Andelseiere

Bare andelseiere i Steinborg Borettslag kan være andelseiere i SGL.

Godkjenning av ny andelseier

Den som har ervervet et andel må godkjennes av styret for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det.

Styret

SGL skal ha et styre som skal bestå av minst tre medlemmer med minst ett varamedlem.
Steinborg Borettslag kan kreve at ett av styremedlemmene skal være fra styret i borettslaget.
Styret velges hvert år i generalforsamling av andelseierne i SGL innen 30.mai.
Lederen velges ved særskilt valg. Styret velger ellers særskilte styrefunksjoner blant sine medlemmer.

Styrets vedtak

Styret kan treffe vedtak når minst to av medlemmene er tilstede.
Avstemming skjer ved alminnelig flertall. Ved stemmelikhet har lederen dobbeltstemme.
Styret kan ikke uten at generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmene har samtykket:

1. Ombygge,påbygge eller rive garasjene,eller på annen vesentlig måte endre garasjene.
2. Gjennomføre tiltak utover en kostnad på fem prosent av den totale årlige husleie i Steinborg Borettslag.

Dugnadsarbeide

Styret kan holde dugnad for å holde kostnadene nede.
Den enkelte andelseier skal ha minst en ukes varsel før dugnaden. Kan ikke andelseieren arbeide plikter andelseieren å utføre dugnad med stedfortreder. Avhengig av arbeidets art kan styret anvise annen tid for denne andelseieren.Blir ikke dette arbeidet utført innen anvist tid kan styret engasjere ekstern arbeidskraft for å utføre arbeidet.Disse dokumenterte merutgifter kan belastes andeleier som ikke har deltatt på dugnad og fordeles innbetalt via leien over en periode fastsatt av styret.

Firmategning

Lederen (nestlederen) og ett styremedlem tegner lagets firma.
Styret kan gi prokura.

Generalforsamling

Generalforsamlingen er øverste myndighet. Ordinær generalforsamling holdes hvert år innen 30.mai.Generalforsamlingen kan samholdes med Steinborg Borettslags generalforsamling.
Det brukes de samme frister for innkalling og saker til behandling som for ordinær- og ekstraordinær generalforsamling i Steinborg Borettslag.

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1.Konstituering
2.Årsmelding
3.Årsoppgjør
4.Andre saker som er nevnt i innkallingen.
5.Valg av styret.
Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutning om andre saker enn de som er nevnt i innkallingen.

Taushetsplikt

Tillitsvalgte i styret plikter å hindre at andre får adgang til personlige opplysninger om enkelte som den tillitsvalgte får adgang til gjennom sitt verv.

Endringer i vedtektene

Endringer i SGLs vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

FAX
USBL. MARIANNE LØSET LEMMUS
2920 33 63
OLE M. RUSTEN
12/1/06

KONTRAKT OM BRUK AV GARASJE

mellom Steinborg Borettslag heretter kalt SB
og
Steinborg Garasjelag .....heretter kalt SGL

Eiendomsforhold
SB stiller vederlagsfritt grunn til disposisjon for garasjeanlegget.
Etter ferdigbygging er SB eier av garasjeanlegget.
SB skal være forretningsfører for SGL eller sette dette bort til andre.

Forsikring
SB holder garasjeanlegget forsikret.
Eiendeler og løsøre innen garasjen som ikke tilhører bygningen er ikke SBs forsikringsansvar.
SGL er selv ansvarlig for å forsikre sine eiendeler og påkostninger.

Regnskap
SB fører eget regnskap for SGL.For SGLs kostnader og forøvrig SB kostnadene på den enkelte andelseier. Hvis det regnskapsteknisk er mulig, skal kostnadene den enkelte andelseier skal betale innbetales sammen med vanlig husleie til borettslaget.
Leien betales forskuddsvis den 10. i hver måned.

Betaling for strøm
SGL er ansvarlig for alle strømkostnader og sørger for å fordele disse til andelshaverne som en del av leien. SB avleser den enkeltes strømmåler i oktober måned hvert år og avregner dette mot det innbetalte forskudd. Neste års forbruk stipuleres ut fra foregående års forbruk.

Vedlikehold/reparasjon
SGL er ansvarlig for alt vedlikehold av garasjeanlegget. Likeledes for skade som måtte oppstå.

Tilgjengelighet
Ved behov for vedlikehold,tilsyn og lignende plikter SGL å gjøre garasjeanlegget tilgjengelig for SB.

Kun èn andel
En andelseier i borettslaget har ikke anledning til å eie mer enn èn andel i SGL. Dog kan SB eie flere andeler for videre utleie.

Ulemper for omgivelsene
Bruken av garasjen skal ikke være til sjenanse for omgivelsene.

Høyenhall 2005

For Steinborg Borettslag For Steinborg Garasjelag

....

Oversikt garasjeinnskudd		pr leilighetsnummer		
0728 Steinborg BRL				
Dato	Navn	Leil.nr.	Medl.nr.	Beløp
26.09.2002	Olivera, Jose M. Lopez	2	34107	10 000
01.06.2004	Olivera, Jose M. Lopez	2	34107	10 000
15.03.2005	Gran, Berit	2	213276	20000
13.05.2005	Gran, Berit	2	213276	20 000
01.12.2005	Olivera, Jose M. Lopez	2	34107	5 253
01.10.2002	Bergheim, Øyvind	3	52036	10 000
03.06.2004	Bergheim, Øyvind	3	52036	10 000
16.03.2005	Lyngstad, Torunn	3	52036	20000
19.05.2005	Bergheim, Øyvind	3	52036	20 000
05.12.2005	Lyngstad, Torunn	3	52036	5253
27.09.2002	Lillestøl, Linda	4	56864	10 000
04.06.2004	Lillestøl, Linda	4	56864	10 000
15.03.2005	Lillestøl, Linda	4	56864	20000
13.05.2005	Lillestøl, Linda	4	56864	20 000
01.12.2005	Lillestøl, Linda	4	56864	5 253
27.09.2002	Lising, Estrella	11	34011	10 000
01.06.2004	Lising, Estrella	11	34011	10 000
09.03.2005	Lising, Estrella	11	34011	20 000
20.05.2005	Santos			20 000
05.12.2005	Lising, Victor	11		5 253
24.09.2002	Skaanes, Liv	12	34261	10 000
01.06.2004	Skaanes, Liv	12	34261	10 000
14.03.2005	Skaanes, Liv	12	34261	20000
13.05.2005	Skaanes, Liv	12	34261	20 000
01.12.2005	Skaanes, Liv	12	34261	5 253
27.09.2002	Kverum, Kirsti	13	50741	10 000
01.06.2004	Kverum, Kirsti	13	50741	10 000
16.03.2005	Kverum, Kirsti	13	50741	20000
19.05.2005	Kverum, Kirsti	13	50741	20 000
01.12.2005	Kverum, Kirsti	13	50741	5 253
26.09.2002	Riisa, Tone Anett	14	56517	10 000
01.06.2004	Riisa, Tone Anett	14	56517	10 000
15.03.2005	Riisa, Tone Anett	14	56517	20000
13.05.2005	Riisa, Tone Anett	14	56517	20 000
01.12.2005	Riisa, Tone Anett	14	56517	5 253
30.09.2002	Hansen, Morten	16	216400	10 000
26.05.2004	Næsgaard, Birgitte	16	59306	10 000
22.03.2005	Hoel Olsen, Christer	16	222581	20000
12.07.2005	Hoel Olsen, Christer	16	222581	20000
29.12.2005	Hoel Olsen, Christer	16	222581	5253
25.09.2002	Somby, Birgit J.	17	39284	10 000
26.04.2004	Somby, Birgit J.	17	39284	10 000
03.03.2005	Somby, Birgit J.	17	39284	20 000
02.05.2005	Somby, Birgit J.	17	39284	20 000
14.11.2005	Alther, Konstantin	17	39284	5 253
26.09.2002	Ljung, Josefine	18	30246	10 000
01.06.2004	Ljung, Josefine	18	30246	10 000
15.03.2005	Ljung, Josefine	18	30246	20000
13.05.2005	Ljung, Josefine	18	30246	20 000
30.11.2005	Ljung, Josefine	18	30246	5 253

26.09.2002	Rusten Ole Kr.	20	33982	10 000
28.05.2004	Rusten Ole Kr.	20	33982	10 000
15.03.2005	Rusten Ole Kr.	20	33982	20000
12.05.2005	Rusten Ole Kr.	20	33982	20 000
23.11.2005	Rusten Ole Kr.	20	33982	5 253
26.09.2002	Hagen, Jan Andre	24	52121	10 000
01.06.2004	Hagen, Jan Andre	24	52121	10 000
15.03.2005	Hagen, Jan Andre	24	52121	20000
13.05.2005	Hagen, Jan Andre	24	52121	20 000
30.11.2005	Hagen, Jan Andre	24	52121	5253
27.09.2002	Ahmed, Syed Jamil	25	18283	10 000
19.05.2004	Bjerkemoen, Tonje	25	58046	10 000
15.03.2005	Solløs, Hans Magnu	25	219194	20000
11.05.2005	Solløs, Hans Magnu	25	219194	20 000
30.11.2005	Solløs, Hans Magnu	25	219194	5 253
02.10.2002	Kristiansen, Jan	27	34264	10 000
02.06.2004	Kristiansen, Jan	27	34264	10 000
15.03.2005	Kristiansen, Jan	27	34264	20000
13.05.2005	Kristiansen, Jan	27	34264	20 000
12.12.2005	Kristiansen, Jan	27	34264	5 253
26.09.2002	Ekseth, Terje	28	56331	10 000
01.06.2004	Ekseth, Terje	28	56331	10 000
15.03.2005	Ekseth, Terje	28	56331	20000
18.05.2005	Ekseth, Terje	28	56331	20 000
01.12.2005	Ekseth, Terje	28	56331	5 253
25.09.2002	Wasiluk, Janusz	30	46389	10 000
01.06.2004	Wasiluk, Janusz	30	46389	10 000
14.03.2005	Wasiluk, Janusz	30	46389	20 000
13.05.2005	Wasiluk, Janusz	30	46389	20 000
02.12.2005	Wasiluk, Janusz	30	46389	5 253
Totalt forskuttert				1 044 048

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/6 m.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsveien 30. m.fl.	Journalnr. 83/953
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert 18.3.83
Byggherre	SIBO, v/Ungdommens Selvbyggerlag, Dtorgata 49, Oslo 1.	
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, Oslo 1.	

OHO/RJ

Oslo, den 21. desember 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr 5-6-7-8- 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 19.12.83 på kartet.

I medhold av bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra bygningslovens § 70.2 slik at trappen kan plasseres inntil 2.m fra eiendomsgrensen mot nordvest.
Det vises til byplankontorets uttalelse av 30.6.83, gjenpart tidligere oversendt.

Horisontal- og vertikalt skille mellom leilighetene må utføres min. B 30.
Vertikalt skille skal føres frem også mellom bodene. Disse skal forøvrig innvendig kles A 10.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Adkomsten må vøree i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:31.

Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Utvendige trapper bør ha bedre stigningsforhold enn kravet til innvendige trapper.
Det er tidligere påpekt at sportsboder for 2. etasjen burde ligget på 1. etasjes plan.
Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Det bemerkes at soverommet i 1.etasje bare har plass for en seng.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
148/6 M.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsvn. 83/953- 5-6-7-8-		

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei. (Tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Sikten ved avkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1,0 m over avkjørselen i en avstand av 2,5 m fra kjørebanekant kan sees et punkt 1,0 m over kjørebanen 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde. (Tvilstilfelle forelegges veisjefen).

Det må anordnes/opparbeides snuplass på egen grunn.

Før byggetillatelse (tillatelse til igangsetting) kan gis, må følgende punkter mrk. X være ordnet: 12/3-84

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [x] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40
Oslo 5

Approbasjon Ark 1
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/6 m.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsveien 83/953 30. m.fl.	Journalnr.
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert 18.3.83
Byggherre	SIBO, v/Ungdommens Selvbyggerlag, Dtorgata 49, Oslo 1.	
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, Oslo 1.	

OHO/RJ

Oslo, den 21. desember 1983

Søknad om byggetillatelse med tegning nr 5-6-7-8- 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 19.12.83 på kartet.

I medhold av bygningslovens § 7 gis dispensasjon fra bygningslovens § 70.2 slik at trappen kan plasseres inntil 2.m fra eiendomsgrensen mot nordvest.
Det vises til byplankontorets uttalelse av 30.6.83, gjenpart tidligere oversendt.

Horisontal- og vertikalt skille mellom leilighetene må utføres min. B 30.
Vertikalt skille skal føres frem også mellom bodene. Disse skal forøvrig innvendig kles A 10.

Det må redegjøres for konstruksjoner og ventilasjon.

Rørleggerarbeidet må meldes til og godkjennes av vann- og kloakkvesenet.

Adkomsten må væree i samsvar med byggeforskriftenes kap. 26:31.

Balkonger må utføres i samsvar med byggeforskriftenes kap. 44:2.

Utvendige trapper bør ha bedre stigningsforhold enn kravet til innvendige trapper.
Det er tidligere påpekt at sportsboder for 2. etasjen burde ligget på 1. etasjes plan.
Varmeisolasjon av yttervegger, dører og vinduer bør tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap. 54. (Revidert 4.11.80.)

Lydisolasjon må utføres som angitt i byggeforskriftenes kap. 53:3.

Vinduers k-verdi må tilfredsstille kravene i byggeforskriftenes kap.54.5 (revidert 4.11.80).

Det bemerkes at soverommet i 1.etasje bare har plass for en seng.

Endelig sokkelhøyde og terrengutforming må godkjennes på stedet av vår overingeniør.

Terrenget må planeres slik at det ikke blir til skade eller ulempe for naboer.

Fortsettes

Arbeidssted	Journalnr.	Tegn. nr.
148/6 M.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsvn.	83/953	5-6-7-8-

Avkjørsel til offentlig vei må ikke ha større bredde enn 3 meter, og være tilpasset såvel eksisterende som regulert vei. (Tvilstilfelle forelegges Oslo veivesen).

Sikten ved avkjørselen bør minimum være slik at det fra et punkt 1,0 m over avkjørselen i en avstand av 2,5 m fra kjørebanekant kan sees et punkt 1,0 m over kjørebanen 30 m borte. Det må tas hensyn til bestående og framtidig høyde. (Tvilstilfelle forelegges veisjefen).

Det må anordnes/opparbeides snuplass på egen grunn.

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

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B' Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.

Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.

Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

O. Hanche-Olsen
Overarkitekt.

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 1 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før ett-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Oslo kommunale Arbeidstilsyn.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgt. 19, * 68 30 40

Byggetillatelse
Tillatelse til igangsetting

Solbakken

Arbeidssted (Mat.nr.) (Adresse)	148/6 m.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsvn. 30 m.fl.	Journalnr.	83/953
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert	18.3.83
Byggherre	SIBO v/Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, Oslo 1		
Ansvarshavende	Avd.sjef Knut Nygaard,c/o G.Block Watne A/S,Smestad,Oslo 3 /ip		

Oslo, den 13.mars.1984.

Ovennevnte byggearbeid tillates nå igangsatt. Tillatelsen gjelder: Fra topp grunnmur.

Påvisning: Oppmålingsvesenet har herfra fått melding om å påvise bygningens beliggenhet (byggelinje og hovedhjørner) samt angi en utgangshøyde.
Oppmålingsvesenet vil underrette Dem når påvisningen vil finne sted, slik at De har anledning til å møte.
Sokkelhøyde: Når bygningens sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplan, må De sette opp salinger som viser Deres forslag til høyde i samsvar med approbert tegning. Deretter må vedkommende overingeniør i bygningskontrollen varsles for endelig godkjennelse av sokkelhøyden, eventuelt med justering. Gravnings- og sprengningsarbeid må ikke påbegynnes før sokkelhøyden er godkjent.
Grunnbesiktigelse: Før forskalling tar til, skal ansvarshavende varsle bygningskontrollen for besiktigelse av grunn, se Varsling av kontroll.
Kontroll av beliggenhet: Når forskalling er oppsatt, (evt. muring av grunnmur påbegynt) skal oppmålingsvesenet varsles for kontroll av beliggenhet og høyde, tlf. 68 30 40 linje 8918 - 8919.
Varsling av kontroll: Ansvarshavende skal varsle bygningskontrollen for kontroll av:

OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
31-10-1984

1. Fundamenter, grunnmur, isolasjon og drenering.
2. Overdekning av drenering, kult i kjeller.
3. Konstruksjoner i etasjeskillere, vegger og tak.
4. Isolasjon i etasjeskillere, vegger og tak.
5. Gulv og vegger i bad, dusj og w.c. (isolasjon, støp m.v.)
6. Dytt av dører og vinduer.
7. Murte ildsteder med fundamenter og isolasjon.

Kontroll må meldes dagen i forveien i tiden 10,00 - 14,00, tlf.: 68 30 40 linje 8444 - 8445.
Brukstillatelse: Dersom bygningen helt eller delvis ønskes tatt i bruk før ferdigattest foreligger må skriftlig søknad sendes bygningskontrollen på vedlagte skjema.
Ferdigbesiktigelse: Når arbeidet er ferdig, skal ansvarshavende sende skriftlig melding til bygningskontrollen på vedlagte skjema. Bygningsskontrollen vil skriftlig underrette byggherre og ansvarshavende om ferdigbesiktigelsen. Eventuelle mangler, påtalt ved ferdigbesiktigelsen må rettes, og skriftlig melding herom må sendes bygningskontrollen innen den fastsatte frist.

Ansvarshavende skal påse at alle approbasjonsbetingelser blir oppfylt samt at intet arbeide utføres utover det som omfattes av approbasjonen og denne tillatelse. Han må forvisse seg om at byggetekniske konstruksjonstegninger både er kontrollstemplet av bygningskontrollen og er i samsvar med approberte tegninger (arkitekttegninger). Ved utførelse etter andre spesialtegninger til f. eks. ventilasjonsanlegg, innredningsarbeider m. v. har ansvarshavende tilsvarende plikter.
Bygning eller del av denne må ikke tas i bruk før midlertidig brukstillatelse eller ferdigattest er gitt. Denne tillatelse skal sammen med approbert byggesak alltid være tilstede på byggeplassen.

Fm Olav Bu
Sjefingeniør

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon.

All post adresseres til Oslo bygningskontroll, ikke til saksbehandler.

VEND

Bl.nr. B 20. 2000. Andvord.

Generelle bestemmelser

Ansvarshavende må selv i god tid foreta de nødvendige undersøkelser for å sikre seg mot at byggearbeidet eller bygget volder skade eller medfører ulemper for ledninger og kabler tilhørende vannverket, veivesenet, telegrafverket, lysverket, telefonanlegget, gassverket eller andre offentlige og private eiere.

Går det hovedledninger for vann, spillvann eller overvann over tomten, må ingen bygningsdel plasseres nærmere enn i en fri avstand av 2,0 m. For stikkledninger må det være en minsteavstand av 1,0 m. Terrenget over eksisterende ledninger må ikke avtas eller påfylles masser uten vann- og kloakkvesenets tillatelse.

Overvann skal føres ned i grunnen eller ledes til overvannsledning eller bekk. Overvann/drensvann må ikke føres til spillvannsledning. Bortledning av overvann/drensvann til felles avløpsledning (felles kloakk) er avhengig av tillatelse fra vannverket i det enkelte tilfelle.

Adkomst til eiendommen skal legges slik at eventuell stigning eller fall i veien først må begynne inne på eiendommen og ikke i noe tilfelle nærmere den offentlige vei enn gjeldende veilinje.
Ved større stigningsbrekk i adkomstveien bør denne avrundes med en vertikal kurve som ikke må ligge på regulert veigrunn. Plassering av avkjørsel fra regulert eller offentlig vei, skal, hvis byplankontorets eller bygningskontrollens godkjennelse ikke foreligger, godkjennes av veivesenet.

Hvor gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

Hvor det i tettbebyggelse er regulert forhage, skal denne stige med minimum 1 : 40 fra veilinjen mot byggegrensen. Hvis ikke må det anordnes tilstrekkelig avløp for overvann.

Ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravnings- og byggearbeidet. Det vises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt.

Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.

Stillaser og byggegjerder på gategrunn skal anmeldes til Oslo kommunale arbeidstilsyn.
Arbeidsbrakker, byggegjerder og stillaser må ikke bli stående lenger enn strengt nødvendig.
På offentlig grunn kan disse innretninger kreves fjernet enndog før byggearbeidene er endelig avsluttet.

Om bortfall av approbasjonen og stans i byggearbeidet, se bygningsvedtekter for Oslo, § 96.

Asplan Prosjekt A/S
Storgata 49

0182 OSLO 1

22. mars 1985

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/RJ 83/953

Gnr.148, bnr.6, m.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsveien 30
Flermannsbolig
Byggherre: SIBO

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.9-10-11 samt brev av 13.3.85 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.6-7-8- utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

O. Hanche-Olsen

200-kr

Asplan Prosjekt A/S
Storgata 49

0182 OSLO 1

22. mars 1985

Overarkitekt Hanche-Olsen

OHO/RJ 83/953

Gnr.148, bnr.6, m.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsveien 30
Flermannsbolig
Byggherre: SIBO

Tilleggsanmeldte tegninger med våre stempel-nr.9-10-11 samt brev av 13.3.85 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approberte tegninger, våre stempel-nr.6-7-8- utgår og må makuleres.

Oslo bygningskontroll

O. Hanche-Olsen

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Odd. F. 11-84.

Flermannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Svartdalsvn.30 m.fl.	Gnr.148,bnr.6 m.fl. Hus 1 rekke c	83/953

Byggherre

SIBO v/Ungdommens Selvbyggerlag
Storgata 49

0182 OSLO 1

Ansvarshavende

Byggel. Johnny Solbakken
Rødtvedtveien 9 A

0955 OSLO 9

Dato

21.november 1984.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Fullstendig søknad om byggetillatelse ble mottatt den 18.3.83.

1. Rekkverk må oppsettes i bratt skråning mot nord.
2. Korrigerte fasadetegninger som er i samsvar med utførelsen må innsendes.
3. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
4. Biloppstillingsplasser og adkomst må opparbeides som vist på godkjent situasjonskart/utenomhusplan, kfr.approbasjon.
5. Det må innsendes en løsning på hvordan lemmer i balkongen sikres (rømningsvei).

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør
Svein Oddby

Bygningsinspektør
A.Sundt

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 5000 Andvord.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII *68 30 40

Brukstillatelse.

Flermannsbolig

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Svartdalsvn.30 m.fl.	Gnr.148,bnr.6 m.fl. Hus 1 rekke C	83/953

Byggherre

SIBO v/Ungdommens Selvbyggerlag
Storgata 49

0182 OSLO 1

Ansvarshavende

Byggel. Johnny Solbakken
Rødtvedtveien 9 A

0955 OSLO 9

AS/BS

Dato

21.november 1984.

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Fullstendig søknad om byggetillatelse ble mottatt den 18.3.83.

1. Rekkverk må oppsettes i bratt skråning mot nord.
2. Korrigerte fasadetegninger som er i samsvar med utførelsen må innsendes.
3. Forskriftsmessig husnummerskilt må oppsettes.
4. Biloppstillingsplasser og adkomst må opparbeides som vist på godkjent situasjonskart/utenomhusplan, kfr.approbasjon.
5. Det må innsendes en løsning på hvordan lemmer i balkongen sikres (rømningsvei).

For bygning med tilfluktsrom skal funksjonsprøvning utføres av Oslo sivilforsvar, etter melding fra ansvarshavende til sivilforsvaret.
Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.
Ved ferdigbesiktigelsen kan ytterligere mangler bli påpekt.

For bygningssjefen

Overingeniør

Svein Oddby

Bygningsinspektør

A.Sundt

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Ski. C-2. 5000 Andvord.

AS/lw

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 XII OSLO 5 * 68 30 40

KOPI

Oslo, den 5.9.1986

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted: Gnr.148, bnr.6 m.fl., hus 1, felt C, Svartdalsvn. 30 m.fl.

Journalnr. 83/953

Arbeidets art: Nybygg.

Avsluttende synsforretning: 13.2.1986

Bygningens art: Flermannsbolig.

Byggherre: SIBO, v/Ungdommens Selvbyggerlag, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Byggemelder: Asplan Prosjekt AS, Storgt. 49, 0182 Oslo 1.

Ansvarshavende: Byggel. Jonny Solbakken, Rødtvetvn. 9 A, 0955 Oslo 9.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

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

For bygningssjefen

A. Sundt

fung. Overingeniør

A. Sundt

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

Skj. c-15. ANDVORD. 3000.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Ola Flyum og C. Rieber-Mohn
Svartdalsveien 43a+b
0678 OSLO

Dato: 08 DEC 1998

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800247-13 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tor Andresen | Arkivkode:

Byggeplass:	SVARTDALSVEIEN 43A	Eiendom:	148/401/0/0
Tiltakshaver:	Ola Flyum og C.Rieber-Mohn	Adresse:	Svartdalsveien 43a+b, 0678 OSLO
Søker:	Ola Flyum og C. Rieber-Mohn	Adresse:	Svartdalsveien 43a+b, 0678 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

TILLATELSE

Svar på omgjort medlig etter pbl. § 86 a til søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens § 94..

I medhold av plan- og bygningslovens §§ 93 b godkjennes søknaden, vedlagt tegning 1, 2, 3 og 4. situasjonskart med Plan- og bygningsetatens påtegning av 30.11.1998,

Søknaden omfatter innsetting av vinduer i gavlvegg i 3 etasjer.

Det foreligger naboprotest til tiltaket.

Tiltaket tillates igangsatt etter dette vedtak.

Plan- og bygningsetaten behandler denne sak etter myndighet tildelt etaten i byrådsvedtak av 22.12.95, sak 1639/95.

Tillatelsen har gyldighet i 3 år fra vedtaksdato. Etter denne tid faller tillatelsen bort, dersom den ikke er søkt fornyet innen 3-årsfristen er utløpt. Ønskes tiltaket endret i forhold til dette vedtak, må endringene omsøkes særskilt som endring av tillatelse og endringen være godkjent før den gjennomføres.

Denne tillatelse er et enkeltvedtak etter forvaltningslovens bestemmelser og kan derfor påklages av naboer, gjenboere og andre med rettslig klageinteresse.

Søknaden:
Søknaden omfatter innsetting av vinduer i gavlvegg i 3 etasjer.

Spesielle forhold:
Søknaden er sendt inn som melding, men omgjort med den begrunnelse at styret i borettslaget har vedtatt at det må foreligge en approbasjon fra Oslo kommune Plan- og bygningsetaten.

Gjeldende plangrunnlag:
Området er regulert til boliger gjennom reguleringsbestemmelsene i tilknytning til reguleringsplan for del av gnr. 148 bnr. 6 og 1 - Svartdalsveien 30 m. fl. - Manglerud - Oslo. S - 2577 vedtatt 24.11.1981.

Estetiske krav:
Det er ikke spesielle krav til estetikk annet enn Plan- og bygningslovens § 74.

Protest:
Det har kommet inn en protest fra Frank Haglund. Han mener at naboen med dette tiltaket kan se ned i haven hans. Det vil i dette tilfelle være til stor sjenanse for ham.

Plan- og bygningsetatens kommentarer til uttalelser:
Innsynet til naboene eksisterer i forholdet som er i dag. Tiltakshaver har innsyn til hagen til naboen fra sin veranda. Plan- og bygningsetaten mener at tiltaket ikke medfører sjenanse for nabo i og med at forholdene fra det eksisterende ikke endres vesentlig..

Plan- og bygningsetatens samlede vurdering:
Plan- og bygningsetaten gir tillatelse til tiltaket fordi det ikke er til vesentlig sjenanse for noen og at bosituasjonen for tiltakshaver blir bedre ved at leilighetene blir vesentlig lysere enn de er i dag.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggesøknad

Tore Berntzen
Seksjonsleder

Tor Andresen
Saksbehandler

Kopi til: Frank Haglund,, Svartdalsveien 41, 0678 Oslo

Vedlegg
Orientering om klagegang.

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Ola Flyum

Svartdalsveien 43A
0678 OSLO

Dato: 16 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800247-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	SVARTDALSVEIEN 43A-B	Eiendom:	148/401
Tiltakshaver:	Ola Flyum og C.Rieber-Mohn	Adresse:	Svartdalsveien 43a+b, 0678 OSLO
Søker:	Ola Flyum og C. Rieber-Mohn	Adresse:	Svartdalsveien 43a+b, 0678 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse:
Trondheimsveien 5
0560 OSLO

Telefon: 22 66 22 66
22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65

Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Charlotte M. Rieber-Mohn
Svartdalsveien 43B

0678 OSLO

Dato: 16 MAR 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9800247-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	SVARTDALSVEIEN 43A-B	Eiendom:	148/401
Tiltakshaver:	Ola Flyum og C.Rieber-Mohn	Adresse:	Svartdalsveien 43a+b, 0678 OSLO
Søker:	Ola Flyum og C. Rieber-Mohn	Adresse:	Svartdalsveien 43a+b, 0678 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, kap. III § 19 og kap. V.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser, er dokumentert og oppfylt.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

Postadresse: Trondheimsveien 5, 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66, 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19[XII] * 68 30 40

Approbasjon.
Godkjenning av planer for arbeidet.
Vilkår for byggetillatelse

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/6 m.fl. Svartdalsveien 30 m.fl.	Journalnr. 84/3798
Arbeidets og bygningens art	Støyskjerm	Innlevert 19.9.84
Byggherre	USBL v/Sibo, Storgaten 49, 0182 OSLO 1	
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgaten 49, 0182 OSLO 1	

OHO/BK

Oslo, den 15. oktober 1984

Søknad om byggetillatelse med tegning nr. 1-2-3 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 26.9.84 på kartet.
Det bør benyttes trykkimpregnerte materialer.
Støyskjermen må males eller beises i en diskret farge som harmonerer med omgivelsene.
Støyskjermen må fundamenteres betryggende.
Den må tåle trykk fra snebrøyting.
Eieren forplikter seg til å holde skjermen (også yttersiden) forsvarlig vedlike og rette eventuelle skader som kan oppstå på grunn av vind, sne, tele etc.
Området mellom støyskjerm og vei må vedlikeholdes av eieren.

Ny vurdering av støyskjerm på nordsiden av Svartdalsveien kan bli aktuell hvis hus 4 og 5 viser seg å bli svært utsatt for støy.

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

- [X] A. ansvarshavende være godkjent.
- [ ] B. registrering vil bli foretatt av bygningskontrollen.
- [ ] B¹ Samtykke etter Etableringsloven foreligge (Kontoret for næringslivet, Rådhuset).
- [ ] C. melding foreligge fra veivesenet til byggingskontrollen om at veg, vann- og kloakk-spørsmålet er ordnet.
- [ ] D. gjenpart av tinglyst erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [ ] E. redegjørelse for konstruksjoner, med statiske beregninger, være kontrollert.
- [ ] F. ventillasjonsanlegget være godkjent.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [ ] H.
- [ ] I.
- [ ] J.
- [ ] K.

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått igangsettingstillatelse fra bygningskontrollen.

Det kan ta noen tid å oppfylle enkelte av de ovennevnte vilkår for byggetillatelse. De bør derfor ordne de avkryssede punkter så tidlig som mulig for å unngå forsinkelser når bygge arbeidet skal settes igang.
Fristen i bygningslovens § 32, siste ledd, løper fra datoen for denne approbasjon.
Det vises til reglene om klage m.v. i bygningslovens § 17 og forvaltningslovens kap. VI særlig §§ 29 og 35.

Odd Hanche-Olsen
overarkitekt

Skj. B 17

Konferanser med teknisk personale: Mandag–Onsdag–Fredag kl. 12.00–14.00, evt. nærmere avtale pr. telefon

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

GENERELLE BESTEMMELSER

1. Byggearbeider som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedrørende konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne approbasjon.
2. Er arbeidet ikke satt i gang seinest 3 år etter at søknad om byggetillatelse er approbert, faller approbasjonen bort. Søknad om fornyelse kan innsendes før tre-års-fristen er utløpt, kfr. § 96 i bygningsvedtekt for Oslo.
3. Etter at byggetillatelse (gravetillatelse) er gitt skal oppmålingsvesenet påvise og kontrollere bygningens beliggenhet, samt angi en utgangshøyde. Når en bygnings sokkelhøyde (gesims) ikke er fastsatt i reguleringsplanen, skal forslag til høyde i samsvar med approberte tegninger vises på oppsatte salinger. Sokkelhøyden, eventuelt med mindre justeringer, skal godkjennes av bygningskontrollen på stedet og kontrolleres av oppmålingsvesenet.
4. Arrondering, sammenføyning og deling rekvireres i Oslo oppmålingsvesen.
5. Installasjon av oljefyringsanlegg, oljefyrt ildsted og tank for fyringsolje og petroleum, samt spesielle ovner og anlegg må anmeldes til Oslo brannvesen, avd. for byggesaker, fyringsanlegg m.v.
6. Rørleggerarbeidet må anmeldes til Oslo vann- og kloakkvesen, rørleggeravdelingen.
7. Elektriske installasjoner må anmeldes til Oslo Lysverker, anleggsavdelingen.
8. Bygningskontrollens godkjennelse av planene medfører ingen rett til overfor Oslo Lysverker å gjøre krav på elektrisk oppvarming. Selv om det idag ikke finnes noen restriksjoner for levering av strøm til bolig-oppvarming, vil leveringsmulighetene til småhus i eksisterende boligområder på grunn av det lokale fordelingsnett, være begrenset. Tilsagn fra Oslo lysverker om nødvendig krafttildeling, må derfor innhentes.
9. Elektrisitetsforskriftene krever at det skal etableres en jordelektrode. Denne kan utføres på flere måter avhengig av fundamenteringsmetoden. For å unngå unødvendige omkostninger bør De så tidlig som mulig henvende Dem til en elektroinstallatør eller Oslo Lysverker, tilsynskontoret.
10. Stillaser og byggegjerder på gategrunn, skal anmeldes til Statens arbeidstilsyn, 2. distrikt.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Herslebsgate 19XII * 68 30 40

Ferdigattest
(for mindre arbeider)

Arbeidets art: Solskjerm

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Svartdalsveien 30 m.fl.	Gnr.148, bnr.6 m.fl.	84/3798

Byggherre

USBL
v/SIBO
Storgaten 49
0182 OSLO 1

Ansvarshavende

Ing. Tom Arild Hansen
c/o Ing. F. Selmer A/S
Postboks 6035 Etterstad
0601 OSLO 6

AS/GS

Dato

30. januar 1985

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

For bygningssjefen

A. Sundt

Bygningsinspektør
A. Sundt

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

Skj. C-16. ANDVORD.

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted (Matr.nr.) (Adresse)	148/6 m.fl. Hus 1 felt C, Svartdalsvn. 30 m.fl.	Journalnr.	83/953
Arbeidets og bygningens art	Flermannsbolig	Innlevert	18.3.83
Byggherre	SIBO v/Ungdommens Selvbyggerlag, Storgata 49, Oslo 1		
Anmelder	Asplan Prosjekt A/S, Storgata 49, Oslo 1	0/82 -	

~~1~~		16		31		46		61		76		91						
~~2~~		17		32		47		62		77		92						
~~3~~		18		33		48		63		78		93						
~~4~~		19		34		49		64		79		94						
~~5~~		20		35		50		65		80		95						
~~6~~		21		36		51		66		81		96						
~~7~~		22		37		52		67		82		97						
~~8~~		23		38		53		68		83		98						
~~9~~		24		39		54		69		84		99						
~~10~~		25		40		55		70		85		100						
~~11~~		26		41		56		71		86								
12		27		42		57		72		87								
13		28		43		58		73		88								
14		29		44		59		74		89								
15		30		45		60		75		90								

Jnr. 83/953
Sendes oppmålingsvesenet 21/12-83

SEND BYGGETILLATELSE (Hansen)

Fra topp gr. m.m 19/1-84 RW

Kart sendt oppmålingsvesenet av SER 23-1-84 T.B. 23-1-84 tp

Meldt SER Type 1, 29-2-8-3, Ch, K

SEND BYGGETILLATELSE (Nygaard)

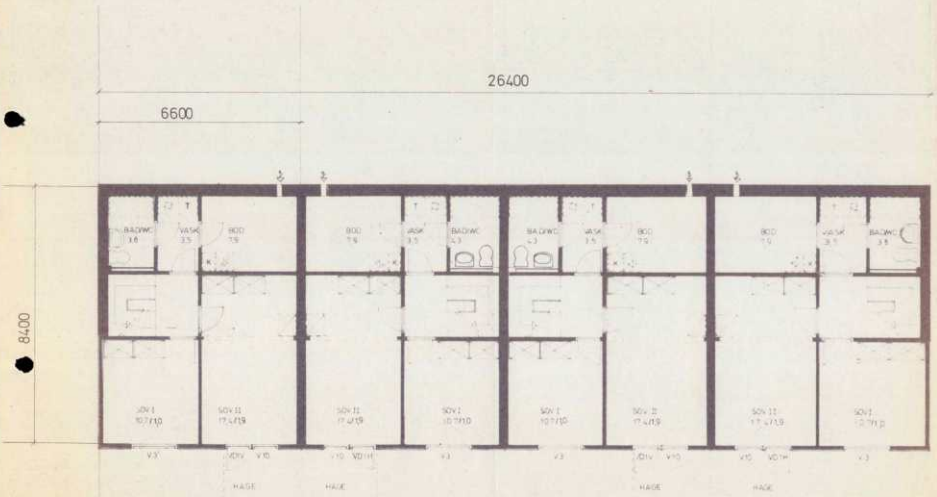
Fra topp gr. m.m

13/3-84 RW 13-3-84 tp

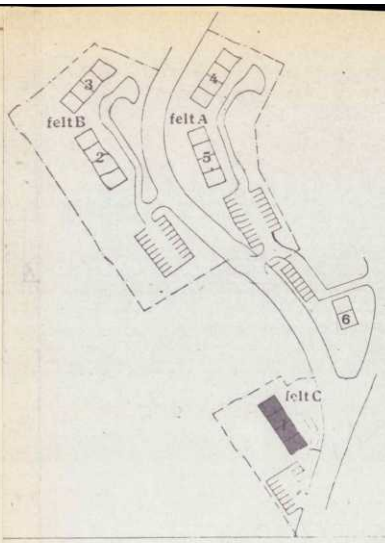
SEND BYGGETILLATELSE (Thy ansdr) 31-10-84 tp

Meldt SER 30/11-84 Type 3 fra topp gr. m. 30/10-84 RW

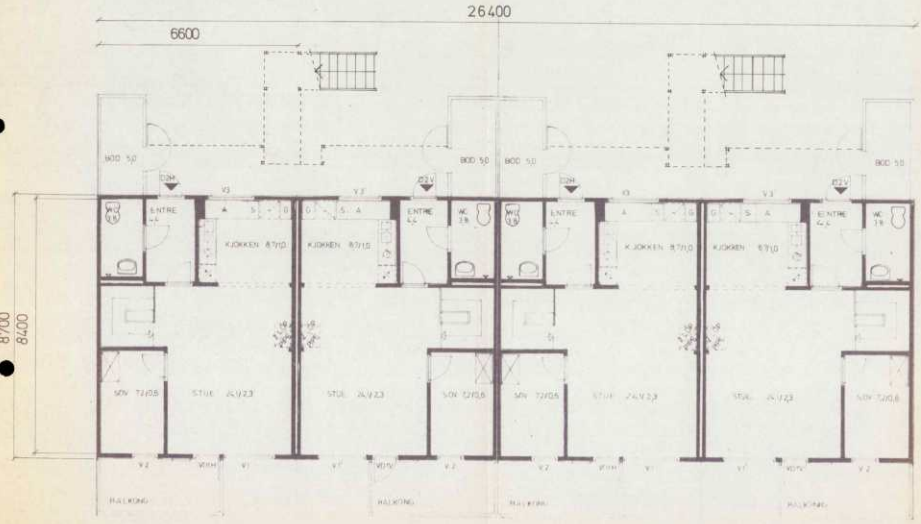
Skj. B-15 5000. Andvord. 2591280.



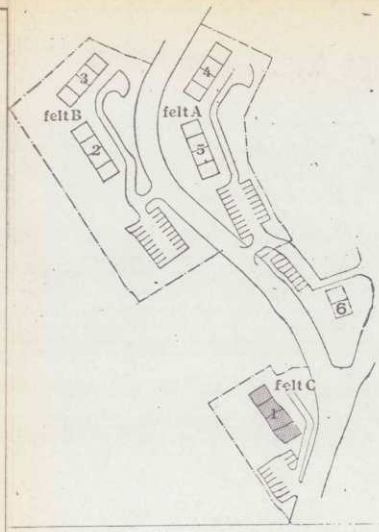
U. ETG



A 20.1.83	DIV. RETTELSER		LS
UTG DATO	RETTELSER		SIGN.
SIBO	SVART DALSVEIEN 148/6 m.fl.		
asplan prosjekt	hus 1 U. ETG.		
ARKITEKTKONT. ST.ØRGT 4 OSLO 200535	PROSJ.NR. 15050	TEGN.NR.	KONTOR
	MÅL 1 100 DATO 15.6.82 TEGN wchr	20 1 301	ARK



1. ETG.



2

A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS
UTG	DATO	RETTELSER	SIGN.

SVARTDALSVEIEN 148/6 m.fl.

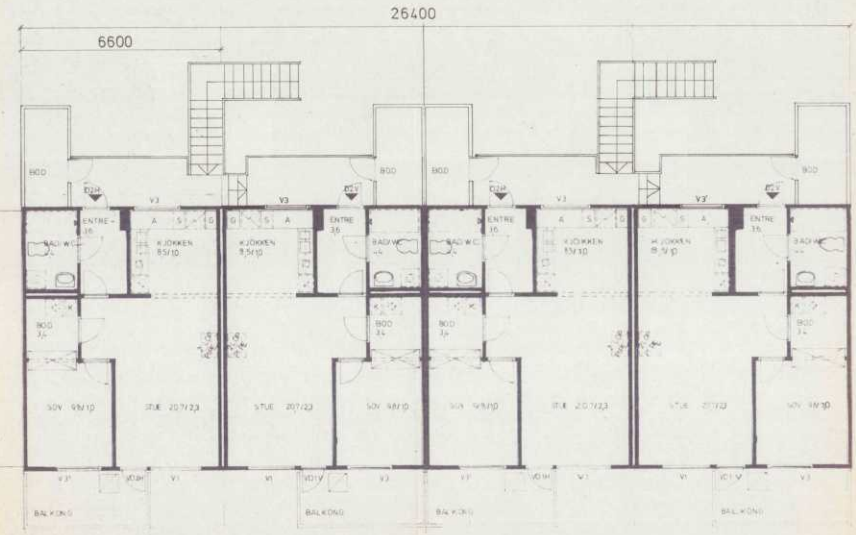
hus 1

1. ETG.

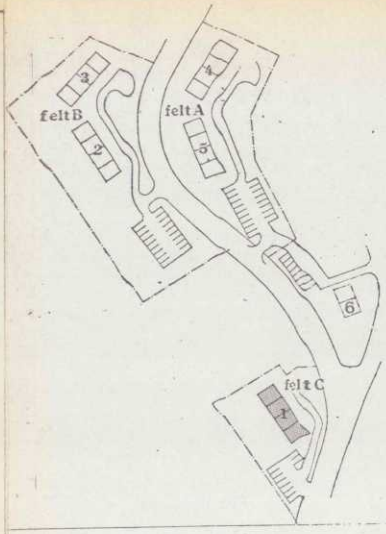
aslan prosjekt

ARKITEKTKONT. ORGT 48 OSLO 200535

PROSJ.NR.			TEGN.NR.	KONTOR
MÅL	DATO	TEGN.	20.1.302	ARK
1:100	15.6.82	LS		



2. ETG.



3

UTG!	DATO	RETTELSER	SIGN
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS

SVARTDALSVEIEN
148/6 m.fl.

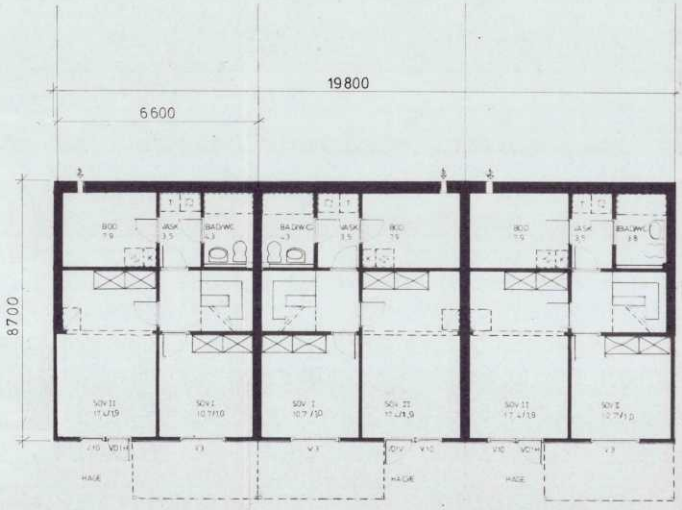
asplan prosjekt

hus 1
2. ETG.

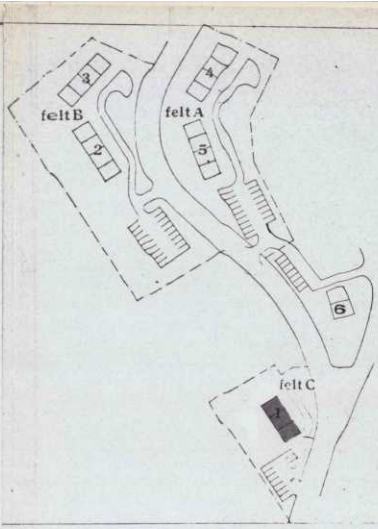
ARKITEKTKONT. I ORGT 46 OSLO 280535

PROSJ.NR. 15050

MÅL	DATO	TEGN.	TEGN.NR.	KONTOR
1:100	15.6.82	LS	20.1.303	ARK



U ETG.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
-7 DES. 1983

5

B	4.11.83	ET HUS TATT BORT, TAK PÅ BOP. ENDR.	W.F.
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS
UTG.	DATO	RETTELSER	SIGN.

SIBO SVARTDALSVEIEN 148/6 m.fl.

asplan pros.ekt

hus 1

U. ETG.

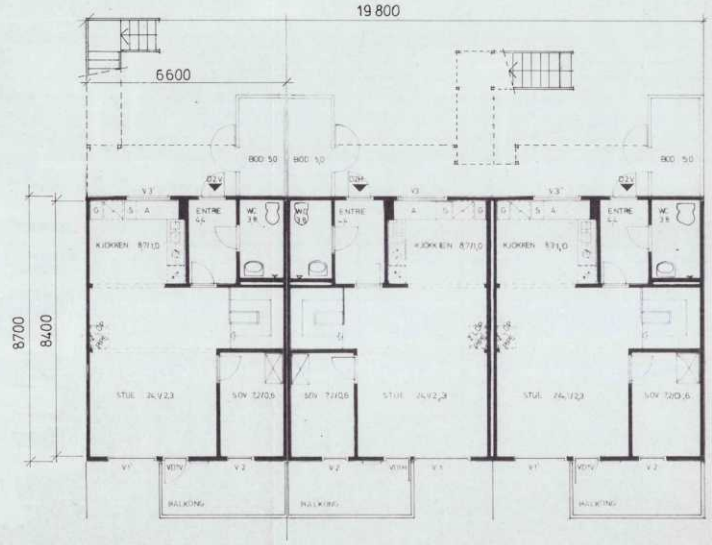
ARKITEKTKONT. STORGT 49 OSLO 200535

PROSJ.NR. 15050

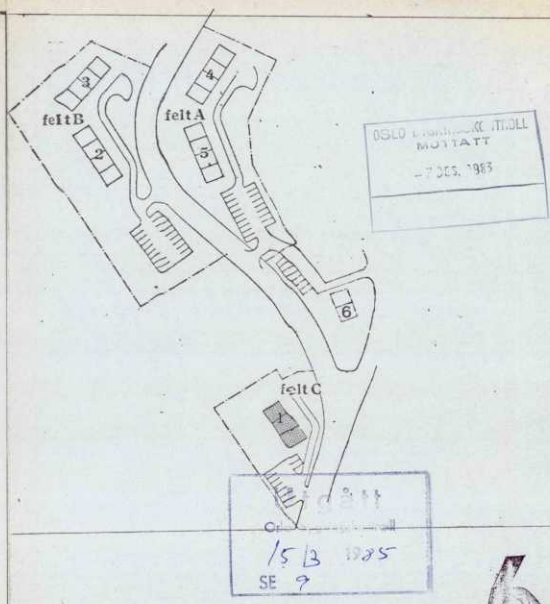
MÅL	DATO	TEGN.
1 100	15.6.82	wchr

TEGN.NR. 20 1 301

KONTOR ARK



1. ETG.



B	4. 11. 83.	ET HUS FATT BORT, UTV. TRAPPENDR.	W.F.
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS
UTG	DATO	RETTELSER	SIGN.

SVARTDALSVEIEN
1-18/6 m.fl.

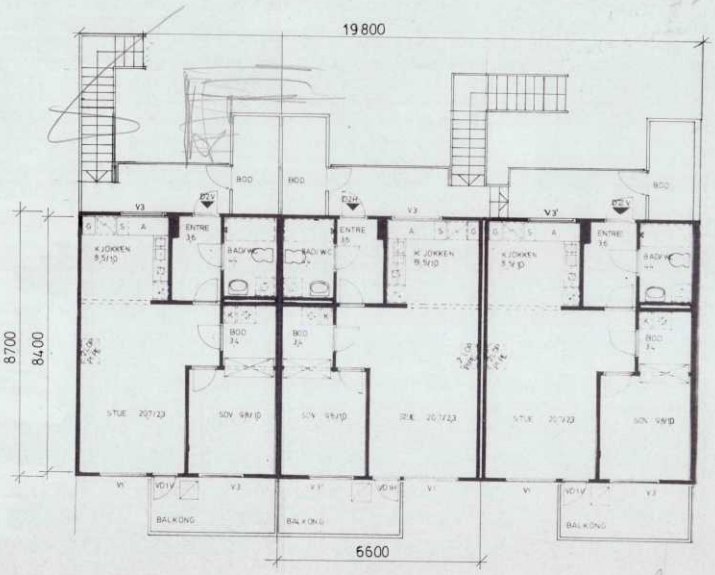
hus 1
1. ETG.

asplan prosjekt

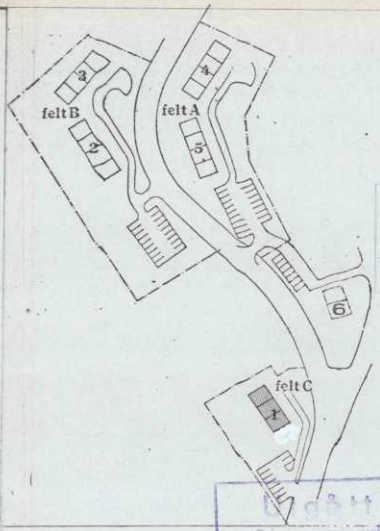
ARKITEKTKONTOR GT 460 SID 230535

PROSJ.NR. 15050

MÅL	DATO	TEGN.	TEGN.NR.	KONTOR
1:100	15.6.82	LS	20.1.302	ARK



2. ETG.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
– 7 DES. 1983

Godkjent
Oslo bygningskontroll
15/3 1985
SE 10

B	4. 11. 83.	ET HUS TATT BORT. UTV. TRAPP ENDR.	
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS
UTG	DATO	RETTELSER	SIGN

SVARTDALSVEIEN 148/6 m.fl.

hus 1

2. ETG.

arkitektkont. org.nr. 49 05 35 2005 35

PROSJ.NR.			TEGN.NR.	KONTOR
MÅL	DATO	TEGN.	20. 1. 303	ARK
1:100	15. 6. 82	LS		

OSLO KOMMUNE
Plan- og bygningsetaten

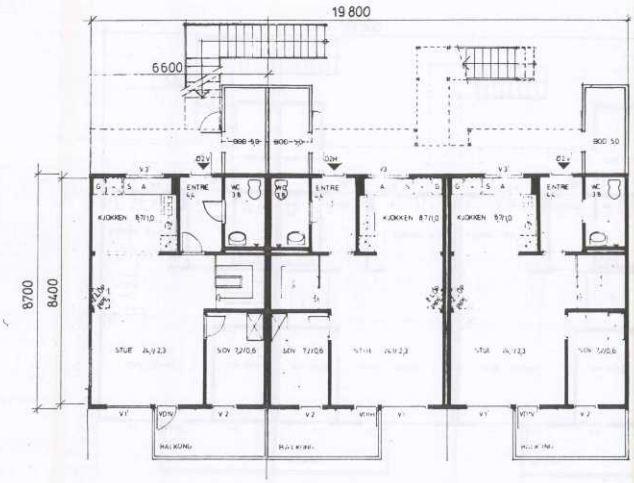
NOTATBLAD

Arbeidssted (Matrisenummer, adresse)		Journalnr.	9800247
Arbeidets og bygningens art		Innlevert	
Byggherre			
Anmelder			

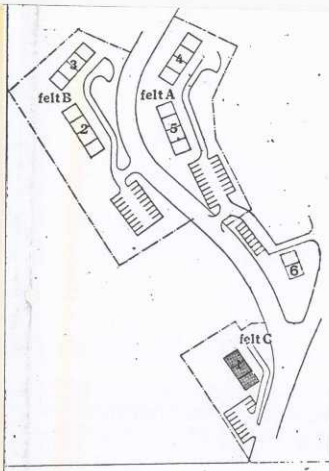
1	/	16		31		46		61		76		91							
2	/	17		32		47		62		77		92							
3	/	18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		11		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Meldes ikke GAB

Nr. 18.792 Sem & Stenersen Prokom AS, Oslo 9-93



1. ETG.



OSLO BYGNINGS[illegible]
MOTTA[illegible]
14-03-1985

UTG	DATO	RETTELSER	SIGN.
D	7.3.85	TRAPP FLYTTET V. LEILH. MOT NORDØST	W
C	4.9.84	UTV. TRAPP NORD-TJERNET	W.
B	4.11.83.	ET EKS. 1ATT. BOLIG, UTV. TRAPP ENDR.	W.F.
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS

SVARTDALSVEIEN 148/6 m.fl.

hus 1

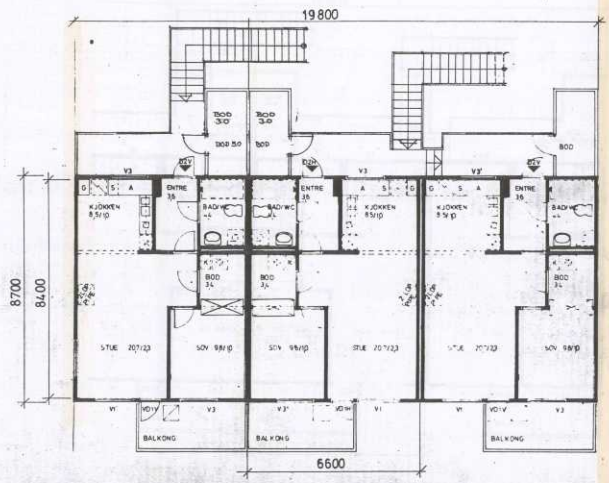
1. ETG.

9 1

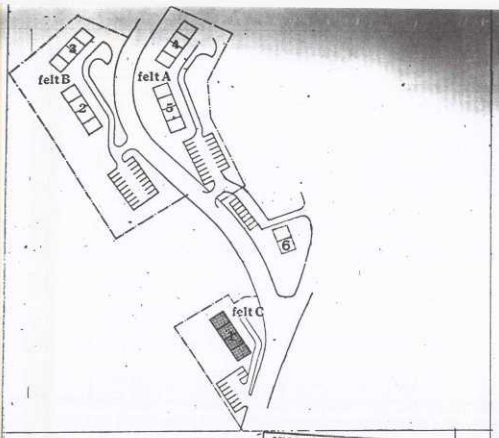
arkitektkont.
Torgt. 49 Oslo
200535

PROSJ.NR. 15050

MÅL	DATO	TEGN.	TEGN.NR.	KONTOR
1:100	15.6.82	LS	20.1.302	ARK



2. ETG.



OSLO BYGNINGSKONTROLL
MOTTATT
14-03-1985

UTG	DATO	RETTELSER	SIGN.
D	7.3.85	TRAPP FLYTTET V. HEILH. MOT NORDØST	WW
B	4.11.83.	ET HUS TATT BORT. UTV. TRAPP ENDR.	
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	LS

SVARTDALSVEIEN 148/6 m.fl.

hus 1

2. ETG.

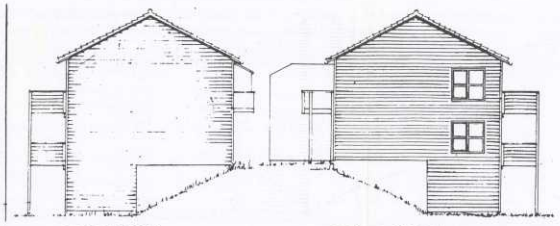
10

2

asplan prosjekt

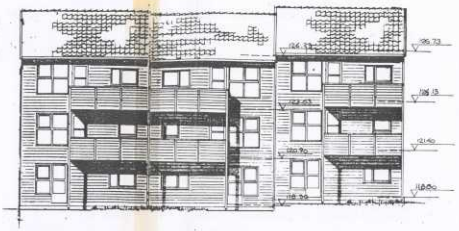
ARKITEKTKONT. TORGT 49 OSLO 200535

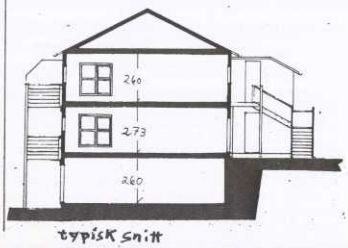
PROSJ.NR. 15050 | MÅL 1:100 | DATO 15.6.82 | TEGN. LS | TEGN.NR. 20.1.303 | KONTOR ARK



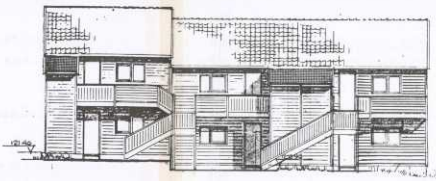
mot syd-öst

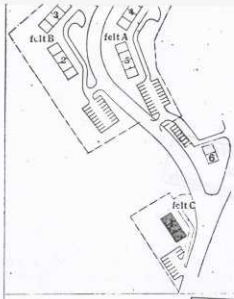
mot nord-vest





typisk snitt





OSLO BYGNINGSRÅD
MOTTATT
14-03-1985

UTG	DATO	RETTELSER	SIGN
D	2.3.85	TRAPP TILPASSET V. NEILSEN. - MOT NORDØST	WK
C	4.11.83	ET HUS TATT BORT, UTV. TRAPP ENDR.	W.R.
B	19.6.83	- ELLERS TAKHELNING	WK
A	20.1.83	DIV. RETTELSER	L.S.

SVARTDALSVEIEN
148/6 m.fl.
hus 1
SNITT OG FASADER

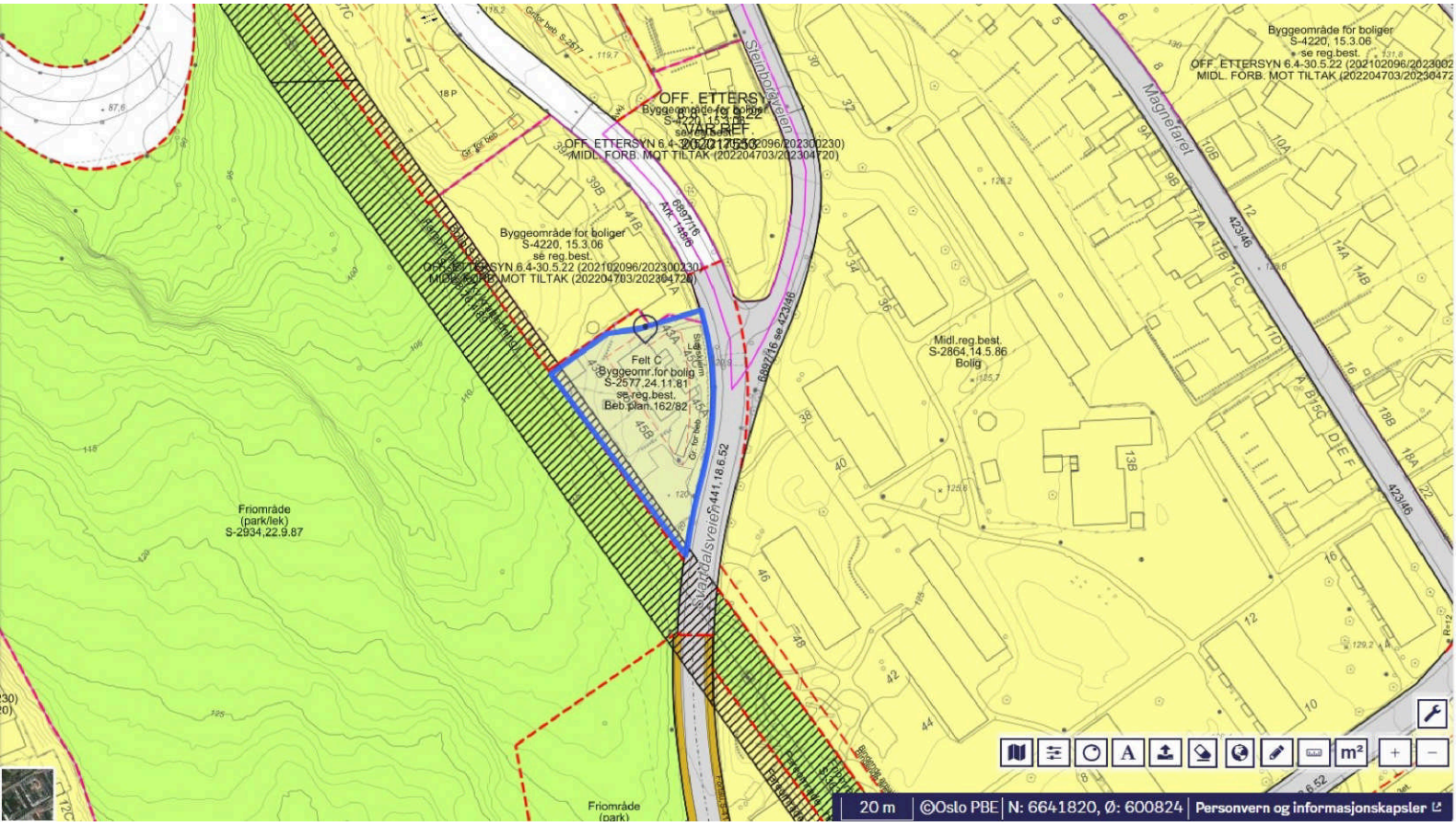
11

ARK

ARKITEKTKONT. ARCHITECTS OSLO 230535

PROSJ.NR. 15050
MÅLT 1:100
DATO 15.6.82
TEGN. WCNP
TEGN.NR. 20.1.304

3


Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/2023002
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/20236472
OFF. ETTERSYN
Byggeområde for bolig
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Byggeområde for boliger
S-4220, 15.3.06
se reg.best.
OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)
MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)
Felt C
Byggeomr.for bolig
S-2577.24.11.81
se reg.best.
Beb.plan.162/82
Midl.reg.best.
S-2864.14.5.86
Bolig
Friområde
(park/lek)
S-2934,22.9.87
Friområde
(park)
Magnetveien
Stemmorsveien
Svartdalsveien
423/46
20 m
©Oslo PBE
N: 6641820, Ø: 600824
Personvern og informasjonskapsler

Oslo

16282

Bebyggelsesplan for del av gnr.148 bnr.1+6, Svartdalsveien 30 m.f Manglerud.

16282 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.
Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.
Du finner plansaken her: 198203136

Vedtaksdato: 17.06.1982
Vedtatt av: Bygningsrådet
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: S-2577

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-2577

Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for del av gnr. 148, bnr. 6 og 1 - Svartdalsveien 30 m.fl., - Manglerud.

Vedtaksdato: 24.11.1981
Vedtatt av: Miljøverndepartementet
Vedtaksdokumenter: 198101697
Lovverk: BL 1965
Høydereferanse: Oslo lokal
Merknader:
Knytning(er) mot andre planer: 16282

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 DEL AV GNR. 148 BNR 6 OG 1 - SVARTDALSVEIEN 30 M.FL. - MANGLERUD - OSLO.

§ 1. Det regulerte området er på planen vist med reguleringsgrense.

§ 2. Felt A, B og C kan utbygges med småhusbebyggelse/rekkehus i 2 etasjer + underetasje. Utnyttelsesgraden for hvert felt skal være 0,25 - 0,35.

§ 3. Rekkehusleiligheter på 3 rom og større skal ha 1,5 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 1,1 plasser for egenparkering og 0,2 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.
Leiligheter på mindre enn 3 rom skal ha 0,9 biloppstillingsplasser pr. leilighet, hvorav 0,6 plasser for egenparkering, 0,1 plasser for besøk og 0,2 plasser for reserve.

§ 4. Før søknad om byggetillatelse innsendes skal det foreligge godkjent bebyggelsesplan.
Eksisterende vegetasjon skal i størst mulig grad bevares.

§ 5. Samtidig med søknad om byggetillatelse skal det innsendes plan for den ubebygde del av tomten i henhold til paragraf 69 i bygningsloven med vedtekt for Oslo. Anlegg for lek og eventuell støyskjerming skal helst være ferdig før innflytting finner sted og senest når ferdigattest gis.

§ 6. Arealet mellom kraftlinje og grense for bebyggelse kan etter avtale med Oslo Lysverker nyttes til interne veier og til parkering.

§ 7. Nettstasjon skal plasseres i samråd med Oslo Lysverker.

§ 8. Det skal utarbeides støyberegninger og foretas støyskjerming etter Miljøverndepartementets retningslinjer (rundskriv T-8/79).

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:
Svartdalsveien 43A, 0678 Oslo
Gnr. 148, Bnr. 401, andelsnr. 35 i STEINBORG BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
38251298

Meglerforetak: PrivatMegleren Panorama

Saksbehandler: Stefan Safri

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

E-post: stefan@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** _____

Beløp med bokstaver **Kr** _____

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den **Kl.**

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: _____

_____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr: _____

Lånt kapital: _____ Kr _____

Egenkapital: _____ Kr _____

Totalt: _____ **Kr** _____

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold.
Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold.
Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.
