PRIVATMEGLEREN
RENOMMÉ

# SELVBYGGERVEIEN 8

# Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

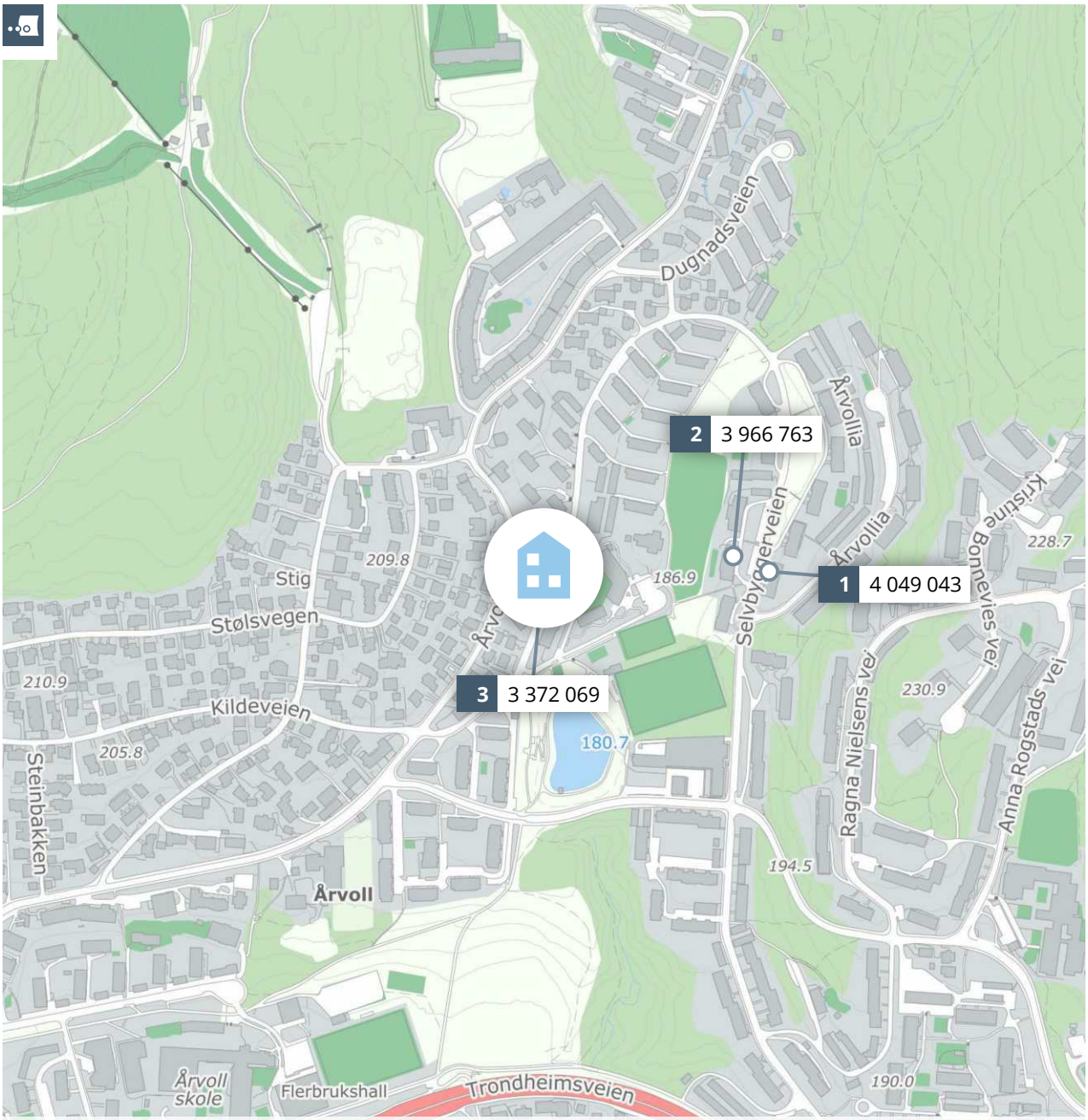
Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema




# Meglers verdivurdering

# SELVBYGGERVEIEN 8

PRIVATMEGLEREN

Rapport utført av PrivatMegleren Renommé AS den 17.01.2026

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

En tjeneste fra Eiendomsverdi AS

# Selvbyggerveien 8, 0591 OSLO

Borettslagsleilighet på selveiertomt, bygget i 1950

GNR 86 BNR 625 FNR 0 SNR 0 KOMMUNE 301 OSLO GRUNNKRETS ÅRVOLL

Verdivurdert til

**2 950 000**

| 91 165 | 3 041 165 | 112 636 |
|---|---|---|
| Fellesgjeld | Totalt | m² pris |

| | BRA-i | BRA-e | BRA-b | TBA | GUA | ALH |
|---|---|---|---|---|---|---|
| Areal | 27 m² | - m² | - m² | - m² | - m² | - m² |
| Byggeår | | | | | | 1950 |

| | |
|---|---|
| Fellesutgifter | 2 321 |
| Formue | - |
| Soverom | - |
| Etasje | 3 |

## Sammenlignbare salg i nærområdet

| EIENDOM | SALGSDATO | PRISANT | PRIS | FELLESGJ | TOTALPRIS | M² PRIS |
|---|---|---|---|---|---|---|
| 1 Selvbyggerveien 60<br>36 m² 1953 1. etg 1 sov | 25.11.2025 | 3 690 000 | **3 950 000** | 99 043 | 4 049 043 | **112 473** |
| 2 Selvbyggerveien 139<br>36 m² 1953 1. etg 1 sov | 17.10.2025 | 3 690 000 | **3 890 000** | 76 763 | 3 966 763 | **110 188** |
| 3 Selvbyggerveien 8<br>29 m² 1951 3. etg - sov | 04.07.2025 | 2 990 000 | **3 320 000** | 52 069 | 3 372 069 | **116 278** |

Velkommen til en hyggelig og innbydende 1-roms leilighet. Leiligheten har en smart og effektiv planløsning med stor gulvflate og godt utnyttet plass. Beliggenheten i byggets 3. etasje gir en skjermet og privat atmosfære uten innsyn. En ideell bolig for førstegangskjøpere, studenter eller pendlere som ønsker en lettstelt leilighet – her kan du flytte rett inn.

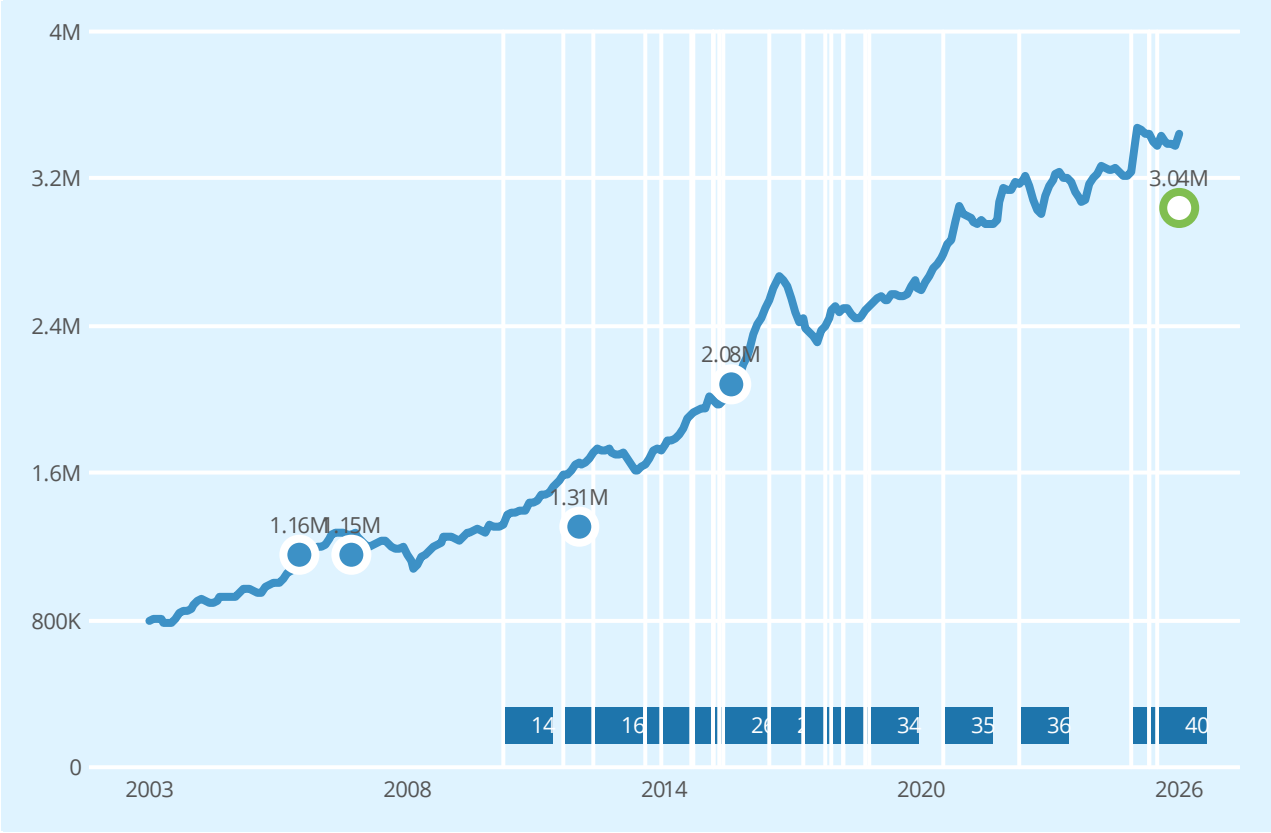
- Vindu fra 2013
- Gulvareal på 41 kvm
- Bad pusset opp i regi av borettslaget i 2014
- Rolig beliggenhet
- Ingen innsyn
- Hyggelig bebyggelse
- Felles hage med stort areal, egen hagegruppe og drivhus
- Marka i umiddelbar nærhet
- Gode kollektivmuligheter, med nattbuss rett i nærheten

Kjære kunde, vi bruker mye tid på å avklare hvor mye markedet er villig til å betale for en eiendom til enhver tid. Dette arbeidet er sammensatt og krever både struktur og tid. Vi utarbeider blant annet etakst som verdivurdering/takst. En samling av informasjon som benyttes i forbindelse med boliglån og refinansiering (Utviklet i samarbeid med Eiendomsverdi og de største bankene i Norge). Verdien av en eiendom reflekteres ut ifra en samling av ulik informasjon i etakst dokumentet.

PrivatMegleren benytter flere nyvinnende løsninger for omsetning av eiendom. Eksempelvis annonseteknologien Presisjon som er verdens beste adtech med høyeste anerkjennelse fra meta, og som vi har enerett på i Norge. Vi har også vår digitale løsning Kvadrat, som gir våre boligselgere oversikt, forutsigbarhet og trygghet gjennom salget. I tillegg har vi PrivatMegleren Boligbytte, som gir kundene våre hjelp til flytting og organisering til dette.

Vi er Nordea eiendomsmegler, og med finansiering fra Nordea og eiendomsmegler fra PrivatMegleren, får du et skreddersydd tilbud som passer deg og dine behov. Søk finansiering her: www.nordea.no/finansiering

# Historiske omsetninger




Salg Meglers verdivurdering Prisindeks Endring av eiendom

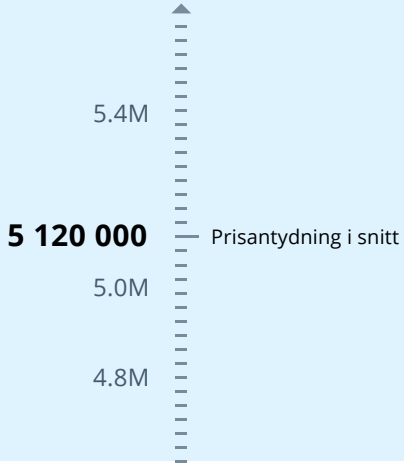
1 Garasje, anneks
2 Garasje, anneks
3 Blokk
4 Andre småhus
5 Andre småhus
6 Andre småhus
7 Blokk
+33 endringer

| REGISTRERT | SALGSDATO | TINGLYST | PRISANT | PRIS | FELLESGJELD | TOTALPRIS | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 31.12.2015 | 13.01.2016 | 03.03.2016 | 1 590 000 | 2 005 000 | 72 797 | 2 077 797 | 41 |
| 10.08.2012 | 21.08.2012 | 24.09.2012 | 1 190 000 | 1 230 000 | 75 496 | 1 305 496 | |
| 25.06.2007 | 05.07.2007 | 30.08.2007 | 1 030 000 | 1 150 000 | 4 255 | 1 154 255 | |
| 23.05.2006 | 23.05.2006 | | - | 1 150 000 | 5 382 | 1 155 382 | |

41 Megler oppgir at sist kjente markedsomsetning ikke er relevant for dagens markedsverdi. Årsak: Annet. Kjøpt godt over prisantydning, i tillegg til at det er lenge siden kjøp.

## Leiligheter til salgs i ÅRVOLL grunnkrets nå

3
leiligheter til salgs




Annonsene har i snitt ligget ute i
25
dager

## Leiligheter solgt i ÅRVOLL grunnkrets siste 6 mnd

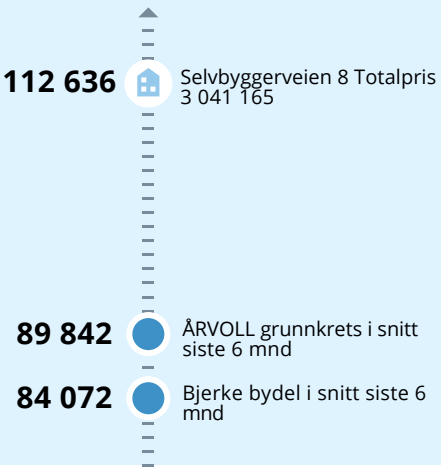
28
leiligheter solgt




Solgt i snitt i løpet av
11
dager

for 3% over prisantydning

## Analyse m²-priser



# TILSTANDSRAPPORT

Bygningsteknisk gjennomgang

## SELVBYGGERVEIEN 8, 0591 OSLO

Gnr: 86 Bnr: 625 0301 Oslo kommune.
Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Dato befaring: | 19/11/2025 |
| Utskriftsdato: | 05/12/2025 |
| Oppdragsnummer: | 98562 |
| Referansenr: | |

MICHAEL MOE ASKAUTRUD
972 83 652
ma@tyder.no
Uavhengig Takstmann

## Rapporten

Rapportens innhold og definisjoner følger Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Tilstandsgrader er i hovedsak vurdert i henhold til Norsk Standard 3600 (NS 3600) med enkelte unntak.
Arealmåling er utført etter «takstbransjens retningslinjer for arealmåling – 2014» (NS 3940:2012), før 31.12.2023, og etter NS 3940:2023 fra og med 01.01.2024. I en overgangsperiode er begge arealer oppgitt i rapportene.

Tilstandsgrader uttrykker den tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

- Tilstandsgrad 0, (TG 0): Bygningsdel nyere enn fem år, ingen symptomer og påkrevet dokumentasjon fremvist.
- Tilstandsgrad 1, (TG 1): Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon.
- Tilstandsgrad 2, (TG 2): Vesentlige avvik, feil utførelse, skade, vesentlig slitasje, risiko for skade på grunn av alder, etc.
- Tilstandsgrad 3, (TG 3): Store eller alvorlige avvik. Funksjonssvikt, sammenbrudd og behov for tiltak innen kort tid.
- Tilstandsgrad IU (TG IU): Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke.

Mer om rapportens forutsetninger står oppført i tilstandsrapportens siste del.

# Konklusjon tilstand

**Bebyggelse**

Ettroms andelsleilighet i småhus med en ekstern skapbod i kjeller.
Leiligheten ligger i loft/3. etasje.

**Standard**

Normalt vedlikeholdt leilighet med normal standard.

**Oppgraderinger i leiligheten**

*Følgende større oppgraderinger er ifølge eier utført i den senere tid:*

2025: Ny avtrekksvifte til bad.
2023: Ny kum og avløpsrør fra kum i kjøkken.

*Følgende større oppgraderinger er ifølge tidligere Finn-annonse utført i den senere tid:*

2014: Oppussing av bad med nye vann og avløpsrør, i regi av borettslaget.
2013: Nye vinduer.
2007 & 2012: Oppgraderinger av kjøkken.

For detaljert informasjon om bygningens vedlikeholdsmessige status vises det til styret.

**Referansenivå**

Bygningen er oppført i 1950, og den tids byggeskikk ligger til grunn for konstruksjonsmessige forhold. Referansenivå for rapporten er satt til byggeår og Forskrift til avhendingslova.
Aldersbetraktning er vurdert ut fra levetidstabeller utarbeidet av Sintef Byggforsk.

**Om vurderinger**

Normal slitasje fra tidspunkt for legging av gulv, og normal slitasje på vegg- og himlingsoverflater ikke hensyntatt, da toleranse for slitasje i stor grad er en subjektiv vurdering.

Se for øvrig detaljert tilstandsbeskrivelse.

### Tilstandsgrad 2:

- Våtromsgulv (Bad / Loft/3. etasje)
- Våtromsvegger (Bad / Loft/3. etasje)
- Overflater på innvendig himling (Bad / Loft/3. etasje)
- Fast inventar, generelt (Bad / Loft/3. etasje)
- Utstyr for sanitærinstallasjoner (Bad / Loft/3. etasje)
- Takkonstruksjon
- Innvendige dører
- Piper, feieluker og plassbygde ildsteder
- Varmtvann
- Ledningsnett for sanitærinstallasjoner
- Elektrisk anlegg
- Elektrisk oppvarming
- Kjøkkeninnredning
- Overflater på innvendige gulv

### Tilstandsgrad 3:

- Etasjeskiller – *utbedring estimert til kr. 25 000 – 50 000,-*

Totalestimat utbedringer: kr. 25 000 – 50 000,-

# Befaring og eiendomsopplysninger

Rapportdata

| | |
|---|---|
| Kunde: | Eline Holli Halset |
| Takstmenn: | Michael Moe Askautrud |
| Befaring/tilstede: | Eier: Eline Holli Halset, Takstmann: Michael Moe Askautrud |

Eiendomsopplysninger

| | |
|---|---|
| Eiend.betegnelse: | Andelsleilighet |

Matrikkeldata

| | |
|---|---|
| Matrikkel: | Kommune: 0301 Oslo Gnr: 86 Bnr: 625 |
| Eiet/festet: | Eiet |
| Areal: | 17211.9 $m^2$ |
| Hjemmelshaver: | Stig Borettslag |
| Adresse: | Selvbyggerveien 8, 0591 OSLO |

Andelsleilighet

| | |
|---|---|
| Selskap: | Stig Borettslag |
| Organisasjonsnr: | 848531952 |
| Forretningsfører: | Boligbyggelaget USBL |
| Eier: | Eline Holli Halset |
| Andelsnummer: | 7 |

Kilder og vedlegg

| Dokument/kilde: | Dato: | Kommentar: | Status: | Sider: | Vedlagt: |
|---|---|---|---|---|---|
| Eier | 19/11/2025 | | Opplysninger gitt av eier under befaring. | | |
| Egenerklæring | 05/12/2025 | | Eiers egenerklæring mottatt på e-post. | | |
| Ambita infoland | 18/11/2025 | | Opplysninger vedr. eiendomsbetegnelser, hjemmel, tomteareal og byggeår er oppgitt ved elektronisk grunnbok, Ambita, Norges eiendommer. | | |

# Bygninger på eiendommen

## Leilighet

Bygningsdata

| | |
|---|---|
| Byggeår | 1950 |

Arealer NS3940:2012

| Etasje | Bruksareal (BRA) | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | 0 | 0 | 0 |
| Loft/3. etasje | 27 | 27 | 0 |
| Sum bolig: | 27 | 27 | 0 |

Romfordeling

| Etasje | Primærareal (P-ROM) | Sekundærareal (S-ROM) |
|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern skapbod |
| Loft/3. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove | Bod |

Arealer NS3940:2023

| Etasje | BRA | | | Åpent |
|---|---|---|---|---|
| | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) | Åpent areal (TBA) |
| Kjeller | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Loft/3. etasje | 27 | 0 | 0 | 0 |
| Sum bolig: | 27 | 0 | 0 | 0 |
| Sum BRA: | 27 | | | |

Romfordeling

| Etasje | BRA-i (internt bruksareal) | BRA-e (eksternt bruksareal) | BRA-b (innglasset balkong) |
|---|---|---|---|
| Kjeller | | Ekstern skapbod | |
| Loft/3. etasje | Bad, Entré, Stue/kjøkken, Alkove, Bod | | |

Kommentar areal

Innvendig areal er oppmålt på stedet. Deler av leiligheten er ikke måleverdig areal på grunn av skråhimling med delvis lav takhøyde iht. retningslinjer for arealmåling NS 3940. Gulvareal (GUA) er oppmålt til ca. 41 m². Alkove og bod er ikke måleverdig areal, men er likevel inkludert i romfordelingen. Ekstern skapbod har et areal på like under 0,5 m², og er derfor ikke inkludert i arealoversikten.

# Leilighet

Felles bygningsdeler

Beskrivelse:

Det er i hovedsak ikke foretatt tilstandsvurdering av bygningsdeler som er underlagt borettslagets ansvarsområde. Det gjelder i hovedsak yttervegger, takkonstruksjon, drenering, grunnmur, grunn/fundamenter, felles trapper og trapperom, balkonger/terrasser, etasjeskiller, piper og fyringsanlegg.
Nevnte bygningsdeler er vurdert i den grad de har tilknytning til leiligheten, som eks. overflater på innside av yttervegger mot leiligheten, overflate på pipe i leiligheten, etc.

Utvendige bygningsdeler:
- Grunnmur i betong.
- Yttervegger i bindingsverk kledd utvendig med malt trepanel.
- Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein.

Innvendige bygningsdeler:
- Felles trapper i trekonstruksjon.
- Etasjeskiller i trebjelkelag.
- Dørcalling.

---

Lovlighet

Beskrivelse:

Avvik fra godkjente plantegninger:
I de godkjente plantegningene er denne leiligheten registrert som en hybel, uten eget kjøkken og bad. Det er imidlertid etablert et bad i deler av entré og bod, og deler av den opprinnelige boden er også omgjort til alkove.
De utførte endringene er søknadspliktige tiltak, og det foreligger ingen godkjenning for disse. Dette innebærer at dagens planløsning ikke er godkjent av kommunen. En søknadsprosess må derfor påregnes, og det er usikkert om kommunen vil godkjenne de utførte endringene.

I Norges eiendommer er leiligheten registrert som egen boenhet, med eget H nr.
Leiligheten er opprinnelig godkjent som hybel, det foreligger ingen dokumentasjon for godkjent endring av dette i saksinnsyn hos kommunen.
Det anbefales derfor å undersøke om leiligheten formelt er godkjent som leilighet hos kommunen.

Lysinnfall: Krav til lysinnfall i oppholdsrom regnes som oppfylt når del av vindu over terreng dekker ca. 10 % av gulvflaten. Lysinnfall og utsyn i denne leiligheten oppfyller ikke kravet til lysinnfall slik dette er uttrykt i byggeforskriftene. Se forøvrig teknisk forskrift til plan og bygningsloven.

---

Brannskille

Beskrivelse:

Brannskille mot leiligheten, fra felles bodareal og kryploft fremstår noe uoversiktlig og ikke forskriftsmessig etter dagens krav, og det anbefales derfor en kontroll av brannsikkerhet.

---

Takkonstruksjon og taktekking

*På takkonstruksjonen beskrives hva slags type form taket har og hva det er tekket med. Dersom boligen har krypeloft, er dette besiktiget i den grad det er tilgjengelig under befaringen. Videre blir det vurdert i forbindelse med lufting, eventuelle lekkasjer, kondens, etc.*
*Ved eventuell besiktigelse av flate yttertak undersøkes fall, sluk og overløp, samt øvrige detaljer i forbindelse med utførelse. Eventuelle innvendige nedløp er ikke mulig å undersøke da dette ligger skjult i konstruksjonen.*
*Dimensjonering av konstruksjonen er ikke vurdert, med unntak av en visuell vurdering av skjevheter.*

Takkonstruksjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Saltak i trekonstruksjon, tekket med takstein av noe eldre dato.<br>Lufting i gesimser.<br><br>Krypeloft med adkomst via stige i felles bodareal. |
| Tilstandsvurdering: | Kryploftet er meget trangt, og det er ikke gangbart gulv på loftet. Befaring av kryploftet er derfor kun gjort fra området tilgjengelig fra stigen.<br>I kryploftet er det benyttet fuktmåler med pigger i treverk og utført stikkprøver for fuktundersøkelser, og det ble ikke påvist forhøyede fuktverdier under befaringen.<br><br>Det er benyttet fuktindikator og utført stikkprøver på himlingsoverflater i alle rom. Det er ikke påvist indikasjoner på fukt utover normale verdier.<br><br>Takkonstruksjonens alder medfører økt risiko for skjevheter i konstruksjonen, utettheter og kondens. Det må på generelt grunnlag påregnes høyere varmetap og lavere isolasjonsevne i eldre yttervegger.<br><br>Ifølge Sintef Byggforsks byggdetaljblader er levetid denne typen tekking, estimert til 30-60 år. Tekkingen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Nevnte forhold medfører forhøyet risiko for lekkasjer som kan føre til fuktproblematikk i takkonstruksjonen og underliggende rom.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold.<br><br>Taket er kun besiktiget fra bakkenivå, da det er for høyt til å benytte stige i henhold til våre HMS retningslinjer.<br><br>Takkonstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde, men har i dette tilfellet særlig nær tilknytning til leiligheten og er derfor tilstandsvurdert i rapporten. TG: 2 |

---

Dokumentasjon på utførte oppgraderingsarbeider

*Ordrett fra forskriften:*
*Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, skal den bygningssakkyndige be eieren dokumentere bruken av kvalifiserte håndverkere. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt.*

Dokumentasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dokumentasjon er ikke fremvist for arbeider med dokumentasjonskrav de siste fem årene, som tidligere er nevnt under oppsummering i konklusjonen. |

---

Vinduer og dører

*Kontrollen er i hovedsak utført visuelt. Det er utført funksjonstesting av enkelte vinduer og dører. Det er i tillegg utført vurdering av alder i forhold til forventet levetid. Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører og vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.*

Vinduer

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Vindu med tolags isolerglass, produsert i 2013. |
| Tilstandsvurdering: | Vinduet er noe hardt å åpne/lukke og har behov for justering. TG: 1 |

---

Ytterdører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Entrédør i brannklasse B-30 med 35 desibel lydmotstand. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 1 |

---

Innvendige dører

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Glatte innvendige dører. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder og normal slitasje. TG: 2 |

Etasjeskiller

*Her er det beskrevet konstruksjonsmateriale, og vurdert i forhold til skjevheter av horisontalplan, i henhold til referanseverdier oppgitt i NS 3600. Krysslaser er benyttet ved målingen. Dimensjonering er ikke vurdert.*

Etasjeskiller

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Etasjeskiller i trebjelkelag. |
| Tilstandsvurdering: | Det er foretatt stikkprøver for måling av gulvoverflater i følgende rom: Entré og stue/kjøkken.<br><br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til ca. 30 mm i entré, og ca. 20 mm i stue/kjøkken.<br><br>Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca. 30 mm i entré, og ca. 40 mm i stue/kjøkken.<br><br>TG 3 er gitt iht. toleransekrav i NS 3600, som angir skjevheter over 20 mm på 2 meter og skjevheter over 30 mm på hele gulvets lengde til TG 3. Gulvet har noe merkbar skjevhet.<br><br>Kostnadsestimatet omfatter kun avretting av gulvoverflater med tilfaregulv e.l. og omfatter ikke øvrige inngrep i konstruksjonen, nye gulvoverflater etc. Det gjøres oppmerksom på at pga. alder og type konstruksjon, anbefales det ikke å benytte avrettingsmasse for avretting uten at det gjøres beregninger mtp. vekt og konstruksjonssikkerhet. TG: 3 |
| **Utbedringskostnad:** | kr. 25 000-50 000,- |

Pipe

*Visuelle observasjoner av pipens overflater og eventuelt feieluke ligger til grunn for vurdering.*
*Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert.*

Piper, feieluker og plassbygde ildsteder

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Pusset og malt teglsteinspipe i stue/kjøkken.<br>Pipen er ikke tilknyttet ildsted i denne leiligheten, og det er ikke kjent om pipen er i bruk av andre leiligheter. |
| Tilstandsvurdering: | På teglsteinspiper er det i utgangspunktet krav til avstand på 10 cm til brennbart materiale. I dette tilfellet er kjøkkeninnredning, gulv og deler av en vegg inntil pipen, og kravet er derfor ikke ivaretatt. Eventuell rehabilitering av pipen er ikke kjent. Dersom pipen er rehabilitert vil kravene være endret.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av alder og nevnte forhold. Det bør påregnes at eldre teglsteinspiper på sikt har behov for rehabilitering.<br><br>Det anbefales videre undersøkelser av pipe og avstand til brennbart materiale.<br><br>Kun pipens overflater i tilknytning til denne boligen er vurdert, da konstruksjonen ligger under borettslagets ansvarsområde. TG: 2 |

Ventilasjon, varme og sanitær

*Her beskrives og vurderes vann- og avløpsrør hvor dette er synlig eller kjente systemer, varmtvannsbereder, varmeanlegg og ventilasjon.*
*Vurderingen er i hovedsak basert på alder i forhold til forventet levetid, utførelse og materialvalg.*

*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. Dimensjonering av rør, klamring og innfesting, fallforhold på avløpsrør og utførelse generelt er ikke kontrollert, da dette i hovedsak ligger skjult i konstruksjonen.*

Varmtvann

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmtvannsbereder på 116 liter, produsert i 1998, montert i bod.<br>Fast tilkoblingspunkt for strømtilførsel. |
| Tilstandsvurdering: | Ifølge Sintef Byggforsk har varmtvannsberedere en anbefalt brukstid på 20 år. Teknisk levetid er 15-30 år avhengig av påvirkende faktorer. Bereder har i dette tilfellet oversteget mer enn anbefalt brukstid. Konsekvensen av normal aldring er forhøyet risiko for at berederen kan ha svakere funksjon, bruke mer strøm eller slutte å fungere. Det kan også være høyere risiko for lekkasjer. TG: 2 |

---

Ledningsnett for sanitærinstallasjoner

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Ledningsnett for vann i rør i rør systemer med fordelerskap i bod. Dreneringsrør fra fordelerskap med utløp i bad.<br>Ledningsnett i kobber ved varmtvannsbereder.<br>Avløpsrør i plast. |
| Tilstandsvurdering: | Funksjon på vanntrykk og avløp er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.<br><br>Ved tidspunkt for oppussing av bad og montering av nytt ledningsnett for vann var det krav om automatisk vannstopper i forbindelse med vanninstallasjoner i rom uten sluk. I dette tilfellet er det ikke montert automatisk vannstopper i kjøkken og bod, som medfører vannskader ved eventuelle lekkasjer.<br><br>I henhold til Sintef Byggforsk har kobberrør til innvendig bruk i bolig en anbefalt brukstid på 40 - og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25-100 år avhengig av påvirkende faktorer. Røropplegget har i dette tilfellet oversteget mer enn halvparten av anbefalt brukstid. Forholdet kan gi forhøyet risiko for vannlekkasjer.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

---

Ventilasjon

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Friskluft via spalteventiler i vindu. Friskluftsventil på yttervegg i stue/kjøkken.<br>Mekanisk avtrekk med ventil på vegg i bad og i himling i kjøkken.<br>Luftespalte med lufttilførsel under dør til bad. |
| Tilstandsvurdering: | Funksjon på avtrekk er undersøkt, og er vurdert tilfredsstillende.<br><br>Referansenivå for ventilasjon er satt til byggeåret. TG: 1 |

---

Elektrisk anlegg

*Det elektriske anlegget er vurdert på en forenklet måte, dersom det er mer enn 5 år siden det er utført kontroll av det lokale el-tilsynet.*
*Tilstandsvurdering er basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området.*

Elektrisk anlegg

Beskrivelse: Det er foretatt forenklet vurdering av det elektriske anlegget, da det ikke foreligger tilsynsrapport fra det lokale el-tilsynet.

Sikringstavle med jordfeilautomater, montert i entré.
Det elektriske anlegget ligger i hovedsak skjult i konstruksjonen.

Det er fremvist rapport fra elkontroll bolig etter NEK 405-2, utført av elsjekk AS, 07.10.2025. I rapporten er det avdekket to TG 2 forhold, som er beskrevet som følger: Viktig avvik. Utbedres iht. nærmere anbefaling. Sikkerhets- og forskriftsavvik med mindre risiko enn avviksklasse 3. Dette gjelder sikringsskap og manglende jordforbindelse i stikkontakt i kjøkken.

Følgende spørsmål er stilt eier:
- Når ble anlegget sist rehabilitert eller installert? Ukjent.
- Løses sikringene ofte ut? Nei.
- Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget? Nei.
- Er det kursfortegnelse, og er antall sikringer i samsvar med denne? Ja.

Tilstandsvurdering: Koblingsboks ved varmtvannsbereder ligger løst og er ikke festet til veggen.

For elektriske anlegg er det krav om samsvarserklæring fra godkjent installatørbedrift, på alle arbeider utført etter 01.01.1999. I de tilfellene dette ikke foreligger, skal det iht. NS 3600 gis TG 2 på anlegget. I dette tilfellet foreligger ikke samsvarserklæring for anlegget. Dette kan medføre en økt risiko, dersom det ikke er utført av en godkjent installatørbedrift, som har gjort de nødvendige kontrollene for å sikre eget arbeid.

Ved utført elkontroll bolig er det avdekket to forhold hvor det anbefales tiltak.

Det elektriske anlegget er gitt TG 2 på grunn av nevnte forhold og alder i forhold til forventet levetid. Det anbefales på generelt grunnlag at anlegget kontrolleres av en el-takstmann. Dette anbefales på alle anlegg som er eldre, eller mangler dokumentasjon på utførte arbeider. Noe utbedringer må påregnes. TG: 2

---

Elektrisk oppvarming

Beskrivelse: Elektrisk oppvarming med panelovn i stue/kjøkken.

Tilstandsvurdering: TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid.

Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 2

---

Kjøkken

*Kjøkkeninnredningen beskrives og tilstandsvurderes i forhold til alder, kvalitet og faglig utførelse. Det foretas fuktvurdering i forhold til bestemmelse i forskrift til avhendingslova.*

Kjøkkeninnredning

Beskrivelse: Kjøkkeninnredning med profilerte fronter. Heltre benkeplate med nedfelt kum i rustfritt stål. Kullfilterventilator. Stekeovn og keramisk topp er integrert i innredningen.

Kjøkkeninnredningen er ifølge tidligere Finn-annonser oppgradert i 2007 og 2012. Omgang av oppgraderingene er ukjent.
Eier opplyser om ny kum og avløpsrør fra kum i kjøkken i 2023.

Tilstandsvurdering: Det er under befaringen benyttet fuktindikator og utført fuktsøk på utsatte punkter. Det er ikke funnet indikasjoner på fukt utover normale verdier.

TG 2 er gitt på grunn av alder og normal bruksslitasje, samt noe fuktskader. TG: 2

---

Innvendige overflater

*Det er foretatt besiktigelse og gjort enkel beskrivelse av innvendige overflater. Det er ikke gjort vurdering i tilfeller hvor overflater har normal slitasje i forhold til alder.*
*Beskrivelsen omhandler de rom som ikke tidligere er beskrevet på egne punkter. Det vil bli utført en "banketest" der overflatene er flisbelagt. Ved å banke på en flislagt flate vil man stedvis kunne høre en hulromslyd, ofte benevnt "bom".*

Overflater på innvendige gulv

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Innvendige gulv er belagt med vinylbelegg i bod, laminat for øvrig. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av noe fuktskader/svelling i skjøter, samt noe merker og slitasje. TG: 2 |

Overflater på innvendige vegger

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Malte panelplater og sparklet og malte plater. |
| Tilstandsvurdering: | Det er noe merker og slitasje. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1 |

Overflater på innvendig himling

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte plater.<br>Himlingshøyde: Skråhimling med høyde ca. 0,34-2,38 m målt i stue/kjøkken. |
| Tilstandsvurdering: | Det er noe merker og slitasje, samt noe sprekkdannelser i himling i bod. TG 1 er gitt etter en helhetsvurdering. TG: 1 |

Diverse utstyr og bygningsdeler

*Her beskrives utstyr og bygningsdeler som tidligere ikke er beskrevet.*

Våtrom - Bad/vaskerom

*Det foretas visuell vurdering av overflater, innredninger og sanitærutstyr. Gulvets fall kontrolleres med lasermåler eller vater.*
*Vurdering i forbindelse med fukt foretas ved hulltaking i vegg eller himling fra tilstøtende rom. Hullet skal være min. 73 mm. i diameter. I hullet skal det måles etter fukt og undersøkes om det er visuelle tegn til fuktskade. Dersom hulltaking ikke lar seg gjøre, blir det utført visuell inspeksjon, og bruk av fuktindikator (fuktmålerutstyr). Tilgjengelige sluk og gjennomføringer besiktiges og kommenteres.*

Dokumentasjon – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Badet er ifølge tidligere Finn-annonse pusset opp i 2014, i regi av borettslaget.<br>Eier opplyser om ny avtrekksvifte i 2025.<br><br>Dokumentasjon er ikke fremvist. |

Våtromsgulv – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Fliser på betong. Sluk i støpejern med klemring og synlig membran klemt i klemringen. Hjelpesluk i plast i dusjsone. |
| Tilstandsvurdering: | Fall mot sluk på gulv er kontrollert, og er vurdert tilfredsstillende. Slukhøyde er kontrollert, og er vurdert ikke tilfredsstillende. I henhold til gjeldende forskrifter om fall mot sluket, skal toppen av membranen ved dørterskel være min. 25 mm høyere enn sluket. I dette tilfellet er det ca. 5 mm til hovedsluk og ca. 20 mm til hjelpesluk, og det er derfor mindre enn dette kravet. Forholdet medfører noe økt risiko for at vann kan renne over membranen ved terskel og forårsake vannskade utenfor badets våtsone.<br><br>Gulvkonstruksjonen, sluk og vanntett sjikt har oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.<br><br>Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger, samt noe sprekkdannelser i silikonfug i overgang gulv/vegg.<br><br>Det er funnet hulromslyd under enkelte fliser. Årsak kan være at det ikke er oppnådd full limdekning, og/eller bruksbelastning. Mindre områder med hulromslyd i fliser utløser ingen store skader så lenge større deler av flisen har god limdekning. I dette tilfellet er det registrert hulromslyd i få fliser og i kun mindre deler av flisene. Forholdet kan endres over tid og bør kontrolleres med tiden.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

Våtromsvegger – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Flislagte overflater. |
| Tilstandsvurdering: | Vegger i våtrom skal ha vanntett sjikt (membran) i våte soner. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og konstruksjonen har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Dette medfører en økt risiko for lekkasjer.<br><br>Det er noe misfarging og rissdannelser i fuger.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

Overflater på innvendig himling – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Sparklet og malte plater. |
| Tilstandsvurdering: | Himling ligger normalt ikke i våtsonen, men er i dette tilfellet lav og skrå, så himlingen er i dette tilfellet våtsone. Det er krav om vanntett sjikt (membran) i våte soner, og det er ikke kjent om dette er etablert. Denne typen konstruksjon har ifølge Sintef Byggforsk normalt en levetid på ca. 15-20 år og eventuelt vanntett sjikt har derfor oppnådd mer enn halvparten av forventet levetid. Forholdet medfører en økt risiko for lekkasjer. Det anbefales videre undersøkelser av himling, for å kartlegge om det er etablert vanntett sjikt eller ikke.<br><br>TG 2 er gitt på grunn av nevnte forhold. TG: 2 |

Fast inventar, generelt – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Baderomsinnredning bestående av benkeskap med glatte fronter. Speil over servant. |
| Tilstandsvurdering: | Innredningen har noe fuktskader/svelling, og det er derfor gitt TG 2. TG: 2 |

Utstyr for sanitærinstallasjoner – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Dusj med innfellbare dører i herdet glass, servant, gulvstående klosett og opplegg for vaskemaskin. |
| Tilstandsvurdering: | TG 2 er gitt på grunn av alder i forhold til forventet levetid og bruksslitasje. TG: 2 |

Elektrisk oppvarming – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Varmekabler i gulvstøp. |
| Tilstandsvurdering: | Tilstandsvurderingen er gitt basert på alder og enkle observasjoner, da undertegnede ikke har spisskompetanse på området. TG: 1 |

Hulltaking – Bad, Loft/3. etasje

| | |
|---|---|
| Beskrivelse: | Det ble boret et 73 mm. hull i badets tilstøtende vegg fra entré. Det ble benyttet fuktmåler med "pigger i treverk" i veggens bunnsvill og i veggplate mot badet, og det ble ikke påvist fukt utover normale verdier. Hullet er sikret etter hulltaking med et plastlokk. |
| Tilstandsvurdering: | TG: 0 |

## Rapportens forutsetninger:

Tilstandsrapporten er utarbeidet for å ivareta de bestemmelser som er gitt i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet med tilstandsrapporten er å gi forbrukere et betryggende informasjonsgrunnlag før et boligkjøp, hvor formålet er å minske konfliktnivået i bolighandelen. Forskriften og tilstandsrapporten gjelder for avhending av helårs- og fritidsboligbebyggelse, når kjøperen er en forbruker, som definert i avhendingslova § 1-2 tredje ledd.

I forbindelse med denne rapporten, er det gjort vurderinger av de bygningsdeler som er omtalt i tryggere bolighandel. I tillegg er det gjort undersøkelser av enkelte bygningsdeler, som Tyder As og bransjen generelt har vurdert som relevant i forbindelse med avhending av boligeiendom. Bygningsdelene som ikke er definert i tryggere bolighandel, er vurdert i henhold til NS 3600. Referansenivå for beskrivelser og bygningsdeler i rapporten, er derfor tryggere bolighandel og NS 3600.

Tilstandsanalysen utføres ved visuelle observasjoner, samt de konkrete undersøkelser som angis i Forskrift til avhendingslova. Det utføres ikke destruktive inngrep, med unntak av eventuell hulltaking der dette er påkrevd i forbindelse med våtrom og rom under terreng, og eier har gitt tillatelse til dette. Dersom det ikke gis tillatelse, kommenteres dette i rapporten.

Takstmannen skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. I de tilfeller det er snø på bygningsdeler/eiendommen, vil ikke takstmann kunne gjøre vurderinger på de flater som er tildekket. Takkonstruksjon/Yttertak vil primært bli inspisert fra loft/innsiden og utvendig fra bakken, hvis ikke stige er fremsatt ved befaring og øvrige HMS forhold er ivaretatt. Andre detaljer om befaringen fremkommer i tilstandsrapporten.

Elektrisk anlegg vurderes på et enkelt nivå. Dersom det ønskes grundigere undersøkelse av dette (elektriske installasjoner/anlegg), anbefales det å få utført en el-takst. Pipe og ildsteder besiktiges visuelt under befaring og vurderes etter enkle kriterier. Ildsteder og pipeløp blir ikke funksjonstestet.

Tyder As er ikke ansvarlig hvis eier har holdt tilbake informasjon/gitt uriktig/eller misvisende informasjon om feil, mangler, oppgraderinger og lignende. Det er foretatt en visuell observasjon av eiendommen. Det er ikke foretatt åpninger i konstruksjon, med unntak av de som er angitt i Forskrift til avhendingslova.

**Tilstandsgrader:**
Tilstandsgrader for hver bygningsdel er vurdert i forhold til det overordnet nivå, og de prinsipper som er oppgitt i tryggere bolighandel § 2-23. På detaljnivå for den enkelte bygningsdel, er det tryggere bolighandel og NS 3600 som er referansenivået for valg av tilstandsgrad. Tilstandsgrader/TG: er uttrykk for hvilken tilstand bygningsdelen/objektet er etter et definert referansenivå.

TG 0: Bygningsdeler uten avvik, slitasje og alderspåvirkning, nyere enn fem år. Dokumentasjon er fremlagt der dette er påkrevd.
TG 1: Mindre avvik, normal slitasje og ny bygningsdel med manglende dokumentasjon for faglig utførelse. Enkle byggetekniske feil og mangler uten skadelige konsekvenser, som ikke har vesentlig betydning for byggekvaliteten. Bygningsdelen fremstår som uten noen nevneverdige synlige slitasje eller svakheter. Alder er i den forbindelse også et symptom.
TG 2: Vesentlige avvik. TG 2 benyttes i flere sammenhenger. Dette gjelder i hovedsak slitasje i forhold til forventet levetid, feil utførelse, nedsatt funksjon og manglende dokumentasjon der dette er påkrevd iht. regelverk for utførelse. TG 2 signaliserer at man bør være oppmerksom og holde angitt bygningsdel under oppsyn. Gjenværende brukstid kan være begrenset. Skader og behov for vedlikehold kan oppstå.
TG 3: Store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.
Ved TG 3 utarbeides det et kostnadsestimat for utbedring av forholdet. Det gjøres oppmerksom på at estimatet kun er et sjablongmessig anslag. For korrekt pris bør det innhentes tilbud fra håndverker/entreprenør. Estimatet omfatter kun lokal reparasjon av avviket, ikke nødvendigvis rehabilitering av bygningsdelen eller hele rommet. Estimatet gjelder kun de avvik som ble avdekket på befaring, og ikke skjulte avvik.

TG IU: Ikke undersøkt eller ikke mulig å undersøke. Eksempelvis snødekt tak, eller rom/bygningsdel som ikke var tilgjengelig på befaringstidspunktet. Det bør gjøres tiltak for å få undersøkt bygningsdelen, da den kan ha avvik som ikke er avdekket.

**Areal:**
NS 3940:2012
Oppmåling av areal gjøres etter norsk standard (NS 3940). Arealet oppgis i hele kvadratmeter. I rapporten henvises det til P-rom og S-rom (Primærrom og Sekundærrom). Tyder As anvender Takstbransjens retningslinjer ved arealmåling (2014), og de føringer, begreper og definisjoner som her er nedfelt, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Fordelingen av P-rom og S-rom er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

NS 3940:2023
Oppmåling av areal etter Norsk Standard (NS 3940:2023), med de presiseringer for salg og taksering av boliger som er nedfelt i Tillegg A. De føringer, begreper og definisjoner som er nedfelt i standarden, er styrende for hvordan arealet føres opp i rapporten. Arealer oppgis i hele kvadratmeter ($m^2$), og gjelder for tidspunkt for oppmåling.
I rapporten henvises det til internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og areal av innglasset balkong (BRA-b). Summen av disse utgjør totalt bruksareal (sum BRA).
I tillegg opplyses arealer av åpne balkonger, terrasser, veranda og altan tilknyttet boenheten, med betegnelsen terrasse- og balkongareal (Åpent areal/TBA).
Som tilleggsinformasjon kan det opplyses om ikke-måleverdige gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde (ALH). Summen av BRA og ALH betegnes gulvareal (GUA).
Fordelingen mellom de ulike arealtyper er basert på retningslinjene og takstmannens observasjoner under befaring.

I en overgangsperiode for befaringer utført utover 2024, kan rapporten inneholde arealer oppgitt etter begge de overnevnte standarder. Tyder As er da ikke ansvarlig for hvilket av arealene som benyttes til markedsføring av eiendommen.

**Erfaring- og kompetansekrav:**
Takstmannen/bygningssakkyndig plikter å følge selskapets etiske retningslinjer og regler i forbindelse med utførelse av takstoppdrag. Rapporten utføres kun av profesjonelle takstmenn/bygningssakkyndige som imøtekommer kompetanse- og erfaringskravene til Tyder As. Tyder As har blant bransjens høyeste erfarings- og kompetansekrav til de som utfører denne tilstandsrapporten.

**Gyldighet:**
Rapporten kan ikke være eldre enn ett år fra befaringsdato til den datoen kjøper binder seg til å kjøpe boligen. Etter ett år bør Tyder As kontaktes for å foreta en oppdatering av rapporten. Oppdatering bør også foretas dersom det gjøres endringer i boligen etter befaringstidspunktet.
Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøper undersøkelsesplikt. Oppdragsgiver/selger må lese rapporten og gi tilbakemeldinger om eventuelle feil eller mangler i rapporten. Dette bør gjøres før rapporten anvendes/tas i bruk.

# EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

| Meglerfirma |
| --- |
| Privatmegleren Renomme |

| Oppdragsnr. |
| --- |
| 40251172 |

| Selger 1 navn |
| --- |
| Eline Holli Halset |

| Gateadresse |
| --- |
| Selvbyggerveien 8 |

| Poststed | Postnr |
| --- | --- |
| OSLO | 0591 |

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: 7

Antall måneder: 7

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☑ Nei ☐ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap: DNB/Fremtind

Polise/avtalenr.: 21498875

## Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251172

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

| | |
|---|---|
| Svar | Ja, kun av faglært |
| Beskrivelse | Baderomsvifte byttet i november 2025 |
| Arbeid utført av | Din ventilasjon |

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☐ Nei ☑ Ja

| | |
|---|---|
| Beskrivelse | Det er sist utført kontroll av el-anlegget i oktober 2025. |

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

| | |
|---|---|
| Svar | Nei |

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251172

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

## Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 40251172

## Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 40251172

# E-Signing validated

secured by IN GROUPE

| NAME OF SIGNER | IDENTIFIER | TIME | ELECTRONIC ID |
|---|---|---|---|
| Eline Holli Halset | d7ffc71dd5c8732811e98d0cedb9a11d00383217 | 04.12.2025 16:11:45 UTC | Signer authenticated by One time code |

Document reference: 40251172

- 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

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Stig Borettslag | | **Vår ref.:** | 27/17 | **Fødselsdato eier:** | 26.03.1989 |
| Selvbyggerveien 8 | | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 0591 OSLO | | **Eiere:** | Eline Holli Halset | | |
| **Organisasjonsnr:** | 848 531 952 | **Andelsnr:** | 7 | | |

## 1: Felleskostnader

**Tot. innev. måned:** **2 321**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

| | | |
|---|---|---|
| Felleskostnader: | Avdrag felleslån | 194 |
| | Felleskostnader | 1 630 |
| | Renter felleslån | 297 |
| Tilleggsytelser: | Dugnadstillegg | 100 |
| | Trappevask | 100 |

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.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

## 3: Fellesgjeld

| | | | |
|---|---|---|---|
| Ajourf. Andel f.gj. (lån) | 91 007 | Gjeld siste årsoppg.: | 49 201 |
| Klient ajourf. lån: | 12 443 331 | Klient gj. s. årsoppg.: | 7 961 655 |

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161360500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 19.12.2025: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 80

Saldo per 19.12.2025: 12 443 331

Andel av saldo: 91 008

Neste termin/avdrag: 30.12.2025 ( siste termin 30.09.2045 )

**Ut i fra dagens lånebetingelser vil neste avdrag som forfaller til betaling 30.12.2025 utgjøre ca kr 155,00 per måned for denne boligen**

## 4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

| | |
|---|---|
| Styreleder: | Heiko Nuschen |
| Adresse: | Selvbyggerveien 10 |
| Postnr/-sted: | 0591 OSLO |
| Telefon: | Mob.: 98207943 |
| E-post: | styret@stigborettslag.no |
| Webside: | www.stigborettslag.no |

## 6: Ligning - 2024

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| | | Gjeld: | 49 201 | Andre inntekter: | 85 |
| Annen formue: | 0 | Utgifter: | 3 056 | | |

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

## 7: Pålydende

| | | | |
|---|---|---|---|
| Pålydende: | 100 | Opprinnelig innskudd: | 600 |
| Andelsnr: | 7 | Partialobligasjonsnr: | 7 |

## 8: Bygning/eiendom

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeår: | 1951 | | |
| Gårds/bruksnr: | 86/625 | | |
| Bygningstype: | SH | | |
| Feste/eiet tomt: | Eiet | Tomteareal: | 17995 |

# Boligopplysninger:



| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Stig Borettslag | **Vår ref.:** | 27/17 | **Fødselsdato eier:** | 26.03.1989 |
| Selvbyggerveien 8 | **Type:** | Borettslag tilknyttet | | |
| 0591 OSLO | **Eiere:** | Eline Holli Halset | | |

**Organisasjonsnr:** 848 531 952

## 9: Forsikring

| | | | |
|---|---|---|---|
| Forsikret i: | Fremtind Forsikring AS | Polisenr: | 5396387 |

## 10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: L0302

| | | | |
|---|---|---|---|
| Etasje: | 3 | Oppvarmingstype: | Strøm |
| Heis: | Nei | | |
| Parkeringstype: | Se info lenger ned () | | |
| Systemlås: | Nei | Antall rom: | 1 |
| Husdyrhold: | Ja | Oppr. antall rom: | 1 |
| Livsløp standard: | Nei | Kategori: | Kategori 10 |
| Ansiennitetsregler: | 1 - Andelseier i borettslag | | |
| | 2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo, | | |
| | 2 - Medlem i Usbl | | |

Fasiliteter:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Nei.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Dyrehold: Må godkjennes av styret og beboerne i huset man bor i. Men begrenset dyrehold kan ikke nektes uten svært god begrunnelse.

Kabel-TV: Borettslaget er medeier i kabel-TV selskapet Årvoll Kabel-TV (benytter GET)

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er eksklusive fyring og varmtvann.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
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**

# Stig Borettslag

Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00
Årvoll Gård Kulturloftet

# 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 Stig Borettslag

Tid og sted: Onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Årvoll Gård Kulturloftet

## 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 Andre saker

- 5.1 Forslag til vedlikehold
- 5.2 Soilrør og baderom
- 5.3 Finansiering av utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget
- 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere
- 5.5 Forslag til etablering av IN-ordning for borettslagets fellesgjeld
- 5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22
- 5.7 Oppdatering av vedtekter vedr. erverv av areal for utbygging
- 5.8 Juridisk utredning for avvik fra vedtekter og avtaler
- 5.9 Biloppstillingsplass

6 Valg

- 6.1 Valg av leder
- 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret
- 6.3 Valg av 1 varamedlemm til styret

6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

6.5 Valg av valgkomite

6.6 Valg av garasjekomite

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.

# 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.

160.000,- kr

I tillegg foreslås det en ekstraordinær betaling som bør går til styreleder 25.000,-

**Forslag til vedtak:** Styrehonorar på kr. 160.000,- og en ekstraordinære betaling over kr. 25.000,-

**Styrets innstilling:** Styrets forslag godkjennes.

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag til vedlikehold

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret og USBL en oversikt av

- USBLs *Energikartlegging*
- USBLs *Forprosjekt Rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger*

Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. I etterkant av beboermøte har styret gjennomført a) en forkontroll av bunnledninger med et ekstern firma for å få en mer detaljert oversikt av kostnader og b) en befaring med et ekstern konsulentfirma for å diskutere de planlagte tiltak. I tillegg har styret undersøkt muligheter for kostnadsbesparelse for vann. Basert på ovennevnte foreslå styret at flere vedlikeholdstiltak gjennomføres.

**A. Strømpe-trekking av bunnledninger til ca. 1,2 Mio NOK i 2025**

- Bakgrunn: Rørenes forventede levetid er utløpt og i tillegg er innsiden av støpejernrørene preget av slitasje og elde.
- Omfang: Strømpe-trekking for avløpsvann fra kjeller til kommunal tilkobling
- Tid og påvirkning til beboere: ca. 1 dag per hus; i dette tidsrommet kan

beboere ikke bruke vann (f.eks. kjøkken, toalett og dusj)
- Gjennomføringstidspunkt: 2025
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**B. Tiltak til forbedring til av ventilasjon til ca. 1,1 Mio NOK i 2025**

- Bakgrunn: Ventilasjonssystemet i borettslaget er mangelfullt i forhold til byggets originale løsning med naturlig ventilasjon i form av avtrekk fra bad og kjøkken som føres i felles avtrekkskanaler over tak. Det er spalteventil i vinduskarmene og inntakventiler i ytterveggene i hvert oppholdsrom. Men pga ombygninger og konstruksjons endringer funger dette ikke lenger i de fleste tilfeller. Enter gjennomføring av tiltak, må vedtekter oppdateres. USBL anbefalte denne løsningen, men ser også en risiko at tilbakeføringen er evt ikke gjennomførbart i alle hus og en sentral ventilasjon monteres. Derfor er det viktig at vi kartlegger gjennomførbarhet for alle hus før noen arbeider begynner.
- Omfang: Styret ønsker å ta kontakt med forskjellige VVS entreprenører (evt via et konsulentfirma) for en befaring, vurdering av gjennomførbarhet for tilbakeføring og forslag til alternativer og detaljerte tilbud.
- Tid og påvirkning til beboere: Tilgjengelighet av leilighet for en ny befaring. For utførelsen detaljeres påvirkning i sammenarbeid med utførende entreprenør.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**C. Rehabilitering av utestående balkonger til ca. 3,0 Mio NOK i 2026/2027 /2028**

- Bakgrunn: Borettslagets eldre balkonger er i varierende tilstand. 14 balkonger er allerede rehabilitert og de utestående har en forventet levetid mellom 5 og maks. 10 år. Flere balkonger med lengre levetid krever allerede enkelte mindre tiltak snart for å opprettholde den antatte levetiden og USBL anbefaler en ny kontroll av disse om 5 år. Styret anbefaler å gjennomføre rehabilitering for alle balkonger i løpe av de neste årene, men vurderer å utsette det hvis andre tiltak koster mer enn forventet.
- Omfang: 30 balkonger
- Tid og påvirkning til beboere: Beboer må rydde balkonger.
- Gjennomføringstidspunkt: 2026/2027/2028
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**D. Andre tiltak til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn: SV4 og SV14 mangler brann tetting i etasjeskillet mot boenhetene. I SV4 mangler hele himlingen brann tetting.
- Omfang: Branntette etasjeskillet i kjeller mot enhet i første etasje (SV4 og SV14).
- Tid og påvirkning til beboere: Fellesareal/boder må ryddes.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**E. Installasjon av vannmåler og stoppekraner ca. 0.6 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn og omfang <u>vannmåler</u>:
  I 2025 er regningen for vann-og avløp for borettslaget 551949,76,- basert på estimert forbruk. Fra 2024 har VA-gebyret økt 16 % og ventes å øke ytterligere de neste årene.

  I en spørreundersøkelse (på FB-siden Nabolagsforeningen på Årvoll) opplyste en styreleder i et sameie på Hasle at de fikk halvert sitt VA-gebyr ved å installere vannmåler. Det er stor usikkerhet hvilken grad besparingen ved installasjon vil være, men de fleste som svarte var utvilsomt positive til at målt forbruk vil være mindre enn estimert forbruk. I det positive tilfellet med 50 % besparing vil Stig borettslag spare 276000,- i all fremtid, som er en betydelig

sum.

Ved en installasjonskostnad på ca. 10 000,- per måler og en antatt besparelse på 50%, er kostnaden altså betalt ned på ca. et halvt år.

- Bakgrunn og omfang stoppekraner:
  Vi ønsker å unngå lekkasjer fra friskvannsrør og da vi sikre at beboere har umiddelbar tilgang til hovedstoppekraner. Mange av hovedstoppekraner rundt om i borettslaget befinner seg bak vegger og i boder og er generelt ikke lett tilgjengelig for andre beboere i huset. Det har vært et tilfelle av vannlekkasje i en bod som medførte store kostnader for borettslaget, etter sigende over 400 000,- fordi det innebar graving. Dette vil vi at ikke skal gjenta seg. I rapporten for forprosjekt for vedlikehold anbefaler USBL at stoppekraner som befinner seg i utbygde boenheter må flyttes til fellesarealet for fri tilgang, og gamle stoppekraner må byttes ut. Reduksjonsventiler, oppleggskraner og manometre bør monteres der de mangler. Reduksjonventil er nødvendig for å skape et jevnt vanntrykk som vil forlenge levetiden på friskvannsrørene.

- Omfang og kostnader:
  I det første samlede tilbudet er pålydende totalt 539 962,5 NOK ink. mva. totalt for alle 11 hus. Men vi ønsker å skaffe flere tilbud for å ha bedre oversikt over dette markedet.
    - Apator Vannmåler
    - Vannmåler konsoll
    - Hovedinnleggskran med sil og tilbakeslagsventil
    - Reduksjonsventil
    - Ballstar kuleventil med gir
    - Unifix kobling
- Tid og påvirkning til beboer: Estimert 2 ukers arbeid. Vanntilførsel vil være utilgjengelig under arbeidet med ventiler og vannmåler, siden vanninntaket vil bli fryst
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**F. Videre utredning Luft/luft-varmepumpe til ca. 0,1 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn: En installering av en luft/luft-varmepumpe i alle leiligheter vil redusere borettslagets sammelte strømforbruk med ca. 48%. Samtidig avgir varmepumpens inne- og utedeler lyd (og utedelen vann) og det er derfor viktig å planlegge lokalisering og kvaliteten (feks. lydnivå) av disse nøye.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av en arbeidsgruppe med interesserte og evt fagkyndige beboere og deltakelse av styret. Hvis det viser seg som nødvendig å involvere ekstern rådgivning estimerer vi kostnader på ca 100.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, eventuelle kostnader dekkes over driftsbudsjett

**G. Videre utredning «Vertikale fellesrør i husene» til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn: En «nullstilling» av husets fellesrør vil samtidig kreve en oppussing av alle bad i alle leiligheter unntatt SV8 og kostnader er estimert med ca 28,5 Mio NOK. Styret ønsker en analyse av rørets tilstand f.eks. via stikkprøver.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av styret sammen med ekstern ekspertise (f.eks SINTEF) og estimerte kostnader mellom 100.000,- og 200.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, dekkes over driftsbudsjett

**Forslag til vedtak:** **Forslag 1 til vedtak:** Styret foreslå å gjennomføre vedlikeholdstiltak A, B, C, D og E med tilsammen 6.1 Mio NOK og finansierer dette via låneopptak. En beregning hvordan andelseierens fellesgjeld og månedlige avdrag/rente påvirkes vises i vedlegg for 5.1. De angitte årstallene for gjennomføring er indikativ og er bla. avhengig av håndverkerens tilgjengelighet og styrets arbeidskapasitet. Men prinsipielt ønsker styret å gjennomføre tiltakene i løpe av de neste 3 til 4 år. En status-review med beboere skal gjennomføres senest til neste generalforsamling og evt justeringer foretas.

**Forslag 2 til vedtak:** Styret foreslå å gjennomføre en videre undersøkelse som beskrevet i F og G med kostnader opp til ca 0,3 Mio NOK.

**Styrets innstilling:** **Forslag 1 til vedtak**

Styrets innstilling: Styrets forslag til vedlikeholdt godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag 2 til vedtak:** Styret foreslå å gjennomføre en videre undersøkelse som beskrevet i E og F med kostnader opp til ca 0,3 Mio NOK. I utgangspunkt krever dette ikke en godkjenning av generalforsamling, men vi ønsker å avklare det med andelseiere.

Styrets innstilling: Styrets forslag til videre undersøkelse godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

## 5.2 Soilrør og baderom

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
På et tidspunkt må alle soilrør skiftes som innebærer at alle vegger i baderom må brytes opp for å skifte rør. Derfor anbefales det at baderom pusses opp samtidig. Med ca. 85 bad i borettslaget har USBL estimert en kostnad på 28 millioner kroner på å skifte soilrør og baderom.

**Forslag til vedtak:** Stig Borettslag plikter seg til å skifte soilrør og finansiere oppussing av alle bad i perioden 2040-2045. All oppussing av bad før dette vil skje på beboers risiko og regning.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

## 5.3 Finansiering av utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
Om sak 5.2 om soilrør og baderom vedtas burde Stig Borettslag starte med å planlegge finansiere dette prosjektet ved å sette av øremerkede midler. Forslaget er å sette av 5 % av årlige felleskostnader, som tilsvarer 133 881,6,- og sette dette beløpet i indeksfond.

- Innskudd 2025: 100 000,-
- Innskudd per år: 133 000,-/år (tilsvarer 5 % av felleskostnadene)
- Med en teoretisk 6 % årlig rente vil dette i 5 245 275 kr i 2045. Sluttsummen

vil variere med markedet og størrelse til innskudd.

Fremtidige styrer kan fritt velge størrelse inn overskudd til dette formålet, men ikke mindre enn 5 %.

**Forslag til vedtak:** Avsette 5% av årlige felleskostnader til øremerkede midler for utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

## 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av mulige ladeplasser og tilhørende kostnader. Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. For en oversikt av mulige lokasjoner se vedlegg. I etterkant av beboermøte har styret undersøkt flere muligheter og vurderer bruk av eksisterende garasjer i borettslag som en god alternative.

- Bakgrunn: Beboere i borettslag har siden 01. januar 2021 laderett. Dette er nedfelt i § 5-11 a i borettslagsloven «*Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknyting til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det*.» Istedenfor å etablere ladeplasser på alle 7 eksisterende oppstillingsplasser for eksklusiv bruk ønsker styret i Stig Brl å etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere.
- Kostnadsfordeling: I lovproposisjonen der laderetten ble vedtatt står det at *fordelinga av kostnader som kan oppstå når det skal leggjast til rette for lading, i utgangspunktet bør følgje dei alminnelege reglane i burettslagslov*. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter fordelingsnøkkelen. Kostnadskrevende tiltak blir normalt finansierte gjennom ein økning i felleskostnaden. Er ladeboksen satt opp på en fellesparkering, så fordeles også den kostnaden på fellesskapet som har tilgang til å lade. Selve strømkostnaden ved lading må betales av andelseier som lader, enten den står på fellesparkering eller individuell parkeringsplass. Kostnader ved eventuelle oppgraderinger av strømnettet som følge av at det etableres lading, fordeles som andre felleskostnader i borettslaget. Dette fordi denne typen investeringer er nyttig for alle, uavhengig av om man har bil eller ikke. Mer informasjon på https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/
- Omfang: Etablere opptil 2 ladeplasser i sammenarbeid med ChargeUp. Support (som er gratis mot forpliktelse å etablere nye ladepunkter via ChargeUp) inkluderes i den eksisterende avtale med ChargeUp.
- Gjennomføringstidspunkt: Etablere 1 ladeplass i 2025/2026 + evt 1 ladeplass på et senere tidspunkt
- Påvirkning fellesgjeld: ja, finansiering via låneopptak

Styret har vurdert følgende alternativer:

**Alternative 1 - Garasjeleie:**

Leie 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg for å starte med et tilbud om lading for elbiler for alle beboer. Leiekontrakt skal være over lengre tid. Må det etableres et ladepunkt vil Stig Brl bekoste tiltaket. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal og starter med lave kostnader. Ulempen er at det er bare en midlertidig løsning.

**Alternative 2 – Kjøp av garasje**:

Kjøpe 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg. Dette krever en endrig av vedtekter §13-1 (4) med et tilførsel at Stig Brl kan eie en garasje og Stig Brl har et forkjøpsrett til oppkjøp av 1 garasje, som skal kun brukes til å etablere ladeplasser for el-biler som kan brukes av alle beboere. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal. Ulempen er at vi må betale markedspris for 1 garasje.

**Alternative 3 –Etablere 2 nye ladeplasser ute**
Etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere ved lokasjon Punkt B (Stor garasjeanlegg sør) til en kostnad av ca. 370.000,- En ulempe med forslaget er at lokasjonen forringer grøntareal og det må etableres nytt infrastruktur. Fordelen med lokasjon B i henholdt til andre lokasjoner er at den bruker den eksisterende ankomst fra garasjeanlegg, det er kort vei til hovedsikring i fellesvaskeri for å trekke et nytt kurs og det kan etableres 2 ladeplasser for nesten samme pris som for 1 ladeplass.

**Forslag til vedtak:** Styret foreslå **Alternative 1 Garasjeleie.**

**Styrets innstilling:** Styrets forslag til Alternative 1 Garasjeleie godkjennes og utredelse av alternative ladeplasser utendørs videreføres.

## 5.5 Forslag til etablering av IN-ordning for borettslagets fellesgjeld

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av denne muligheten.

- IN står for individuell nedbetaling av din andel av fellesgjeld
- Mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september
- Man må betale minst kr 100.000,- per nedbetaling, med mindre det er all restgjeld som skal nedbetales, og dette beløpet er lavere
- Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3.600,- inkl. mva.
- Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling og USBL må kontaktes senest 2 uker før
- Kostnader for borettslag: etableringsgebyr (Kr 24.100,- eks mva) og årlig administrasjonsgebyr (Kr 12.600,- eks mva)
- Til informasjon: forslaget inkluderer ikke garasjeanlegg som har en egen regnskap og dermed krever en egen avstemming.

**Forslag til vedtak:** Forslag 2 til vedtak: Styret foreslå å innføre IN-ordning etter de store vedlikeholds-saker (se 5.1) og etablering av ladeplasser (se 5.2) er gjennomført og et nytt lån for borettslaget er etablert.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag til innføring av IN-ordning godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

## 5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22

Forslagstiller: Ann-Sofie Aaserud (eier av leilighet B i følgende tekst)

På generalforsamlingen 6 juni 2024 ble det vedtatt salg av deler av borettslagets fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 til andelseier Løwø/Strøm (i den videre teksten kallt B). Dette ble vedtatt utifra styrets ønske om likebehandling/ rettferdighetsprinsipp da resterende hus i borettslaget har hatt mulighet til oppkjøp av fellesareal og dermed mulighet for utbygging.

Selvbyggerveien 22 skiller seg fra de andre husene i Sletta borettslag ved at halve kjelleretasjen består av vaskeri - og tidligere tørkerom/verktøyrom/styrerom.
Borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg i helhet under leilighet A.
Fordi borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg under leilighet A - er bodene til

alle husets boenheter plassert under leilighet B.

Begge leiligheter er kjøpt/solgt med den forståelse at de ikke kunne bygges ut pga vaskeriet.

Leilighet A har gjennom forslag til generalforsamlingen tidligere fått kjøpe deler av fellesarealet under sin leilighet (tørkerom/verktøyrom). De har også fått tillatelse til å bygge ut arealet under veranda som kompensasjon for at det ikke har vært mulig å bygge ut fellesareal. På generalforsamlingen 2024 fikk leilighet A kjøpe ytterligere 10 m2 av dette fellesarealet (styrerommet).

Jeg har forståelse for leilighet A sitt ønske om utbygging. Jeg har også forståelse for styres ønske om likebehandling/rettferdighetsprinsipp..

Imidlertid mener jeg dette bør gjelde mulighet for utbygging for både leilighet A og leilighet B i Selvbyggerveien 22.

Dagens situasjon er slik (se vedlegg):

**Forslag til vedtak:**

**Forslag 1 til vedtak:**
En intern rokade hvor Leilighet A sine boder flyttes til innerste del av vaskeriet. Det vil da bli ledig fellesareal under leilighet B som leilighet B kan kjøpe av borettslaget. Slik vil også leilighet B få mulighet til å bygge ut på samme måte som andre leilighet i borettslaget.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Styret ønsker ikke å minske fellesareal i vaskeriet ytterlige og anbefaler derfor å stemme mot forslaget. Vi anbefaler derimot andelseier B å bytte kjellerboder med andelseier A og undersøker mulgheter å kjøpe bodareal. Dette krever ingen generalforsamlingstiltak og kan gjennomføres i henholdt til vedtekter.

**Forslag 2 til vedtak:**
Generalforsamlingen vedtar en intensjonsavtale som sier at ved ytterligere salg av fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 skal leilighet B ha forkjøpsrett - med intensjon om å bytte dette arealet med leilighet A´s boder (som nå befinner seg under leilighet B) slik at leilighet B får mulighet til å kunne bygge ut sin leilighet.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

Styrets innstilling: Selvom det sittende styret per i dag ikke ønsker å minske fellesareal ytterlige er vi positive med en intensjonsavtale. Forslagstiller har ansvar for å lage et utkast for avtalen og må ta evt kostnader for en kontroll med USBL (forretningsfører/advokat).

**Styrets innstilling:**

**Forslag 1:**

Styret ønsker ikke å minske fellesareal i vaskeriet ytterlige og anbefaler derfor å stemme NEI forslaget. Vi anbefaler derimot andelseier B å bytte kjellerboder med andelseier A og undersøker muligheter å kjøpe bodareal. Dette krever ingen generalforsamlings-tiltak og kan gjennomføres i henholdt til vedtekter.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

**Forslag 2:**

Selvom det sittende styret per i dag ikke ønsker å minske fellesareal ytterlige er vi positive med en intensjonsavtale. Forslagstiller har ansvar for å lage et utkast for avtalen og må ta eventuelle kostnader for en juridisk kontroll med USBL (forretningsfører/advokat).

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

## 5.7 Oppdatering av vedtekter vedr. erverv av areal for utbygging

Forslagstiller: Styret

Stig Brl vedtekter legger tilrette for integrering av hybler og bodareal i eksisterende boliger i 2. etasje. For 1. etasje finnes tilsvarende muligheter for integrering med kjellerareal. Formålet med denne tilretteleggelse har vært å gi mulighet for etablering av større leiligheter til egen bruk. Vedtekter definerer også at integreringen skal gjennomføres innen 2 år. Det sittende styret har blitt kjent med flere tilfeller hvor feks. ervervde hybelleiligheter ikke har blitt integrert og isteden blir brukt som utleieobjekt. I andre tilfeller har ervervet kjellerareal ikke blitt bygget ut opp til flere tiår.

Det sittende styret har tolket kostnader i forbindelse «§14-1 Avtale om utbygging» annerledes enn den innarbeidete praksis har vært i flere tiår. Tidligere hobbyrom (omtalt som fellesrom i vedtekter) måtte betales for, mens bodareal skal det ikke betales for.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker derfor å oppdatere vedtekter som følgende (tilføringer i tykke bokstaver):

§2-1 Andeler og andelseiere
(3) Inntil 22 andelshybler kan innløses og integreres **via en interntrapp** i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 2. etasje, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen og godkjent av BBL Ungdommenes Selvbyggerlag. Inntil 21 fellesrom i kjeller kan innløses og integreres **via en interntrapp** i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 1. etasje. **Formålet er å gi mulighet for etablering av større leiligheter til andelseierens egen bruk. Integrering skal gjennomføres innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig.**

§14-2 Avtale om utbygging

Avtale om utbygging mellom Stig borettslag og beboer
Opplysninger om andelseier:
Andelseier:
Adresse:
Andelsnummer:
Leilighetsnummer:
Telefonnummer:
E-post:

Bakgrunn for avtalen
Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil bygge ut egen bolig gjennom erverv av arealer i Stig borettslag. Avtalen regulerer forhold knyttet til kjøp og salg av arealer, utbyggingen og til senere drift vedrørende økte kostnader for borettslaget. **Formålet er å gi mulighet for etablering av større leiligheter til andelseierens egen bruk.**

Forutsetninger
Generalforsamlingen har gitt en prinsipiell tilslutning til denne type utbygging i samsvar med borettslovens §46, jfr. vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 11. mars 1981. Eventuelle endringer av denne avtalen skal ha 2/3- flertall av de avgitte stemmer på en generalforsamling.

Avtalen forutsetter at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styretgodkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling avkommunal plan- og bygningsetat.

Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i hht til beskrivelse og utbyggingsplan.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Norsk Standard og alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Dersom utbygging skulle medføre innredning av våtrom (toalett/vask), skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtale. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet.

Erverv av boder
I forbindelse med utbygging har det i borettslaget blitt en praksis med både bytting og oppkjøp av boder som en enkelt andelseier har hatt bruksretten til. Andelseier kan inngå egne avtaler om erverv av boder.

Dette skal godkjennes av styret, og skriftlige avtaler om dette skal vedlegges gjeldende avtale. Ervervede boder skal integreres i opprinnelig leilighet.

For leiligheter i første etasje er det kun anledning til å erverve boder i kjeller som ligger direkte under opprinnelig leilighet. For leiligheter i andre etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger direkte over opprinnelig leilighet. For leiligheter i tredje etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger på samme vertikale side av huset i tredje etasje.

For å oppnå likhetsprinsippet i størst mulig grad i borettslaget er det ikke anledning for andre andelseiere å motsette seg likeverdige bytter av boder. Likeverdige bytte av boder er definert som bytte av boder på samme størrelse i samme etasje. Det betyr at det ikke er definert som likeverdig bytte å skifte en kjellerbod mot en loftsbod. Slikt bytte kan likevel foregå dersom begge parter er enige om dette.

Salg av bod bestemmes helt og holdent av innehaver av boden. Prisen for arealet avtales mellom kjøper og selger.

Ved erverv av boder tilfaller også gangarealet foran de ervervede bodene. Arealet er den del av borettslagets fellesareal og erverves kostnadsfritt.

Erverv av fellesrom i kjeller **(gjelder tidligere hobbyrom og**

**evt salg av areal fra fellesvaskeri, men gjelder ikke bodareal)**
Andelseier i 1. etasje har enerett på oppkjøp av underliggende fellesrom med forutsetning om at dette integreres i eksisterende leilighet innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig. Oppkjøpet krever samtykke av alle andelseiere i huset.

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv bruksrett av underliggende fellesrom. Størrelsen på kjellerrommet skal i lengderetningen ikke overstige 7,5 meter innvendig målt. Bredden på rommet begrenses av eksisterende støpte senter bærevegger.

Kvadratmeterprisen, kr. _____, er fastsatt på bakgrunn av takst av _____ som gir en total salgssum på kr. _____ Taksten fastsettes og reguleres etter følgende metode:

1. Arealer som andelseier skal overta i kjeller, måles opp og det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris for overtakelse.

2. Takst pr. april 2002 danner grunnlag for en generell kvadratmeterpris for kjellerlokaler som overtas. Taksten er delt inn i tre trinn avhengig av opprinnelig takhøyde for kjellerlokalet.

Trinn 1: takhøyde opptil 215 cm kr 1.000,-
Trinn 2: takhøyde 216cm - 230 cm kr 1.500,-
Trinn 3: takhøyde over 230 cm kr 2.000,-

Andelseiere i huset vil alltid, uavhengig av takhøyde, kun få fordelt totalbeløpet basert på laveste takst (trinn 1). Ved takhøyder over 215cm tilfaller overskytende beløp i sin helhet til borettslaget.

Denne taksten indeksreguleres hvert år med konsumprisindeks. Regulering skjer pr. 1. januar, med indeks fra november året før. Taksten vedlegges denne kontrakten.

3. Hver av partene, andelseier og borettslag, kan kreve fastsatt ny takst dersom det har skjedd endringer i markedet som gjør tidligere takst mindre anvendelig. Den som krever takst må betale for takseringen. Ved slik ny takst må begge parter være enige om takstmann for at taksten skal være bindende for begge parter. Ved undertegning av denne kontrakten skal andelseier innbetale den fastsatte salgssummen til borettslagets konto i Usbl. Styret skal deretter sørge for at beløpet for laveste takhøyde blir utbetalt til husets andelseiere med 20 % til hver 3-roms leilighet (i alt 4) og 10 % til hver 1-roms leilighet (i alt 2). Der hvor 1-roms leilighet er overtatt av underliggende 3-roms leilighet, tilfaller denne andelen (10 %) den som har overtatt 1-roms leiligheten.

Begrensninger

Ved utbygging av kjeller kreves at minst en kjellerbod beholdes til tre-roms leilighet i andre etasje, og til loftsleilighet i minimum samme størrelse som tidligere, dersom loftsleilighet er en egen andel.

Arealet av midtre fellesrom i kjeller (sykkelbod) skal være

minimum 8 kvadratmeter.

Utbygging av kjeller - vinduer
Opprinnelige vinduer i kjeller er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven ved bruk til varig oppholdsrom. Andelseier forplikter seg derfor til å sette inn ett nytt vindu for hvert varig oppholdsrom hvor minimumsstørrelsen skal være tilpassa de til enhver tid gjeldene brannforskrifter. Plasseringen av nye vinduer kan ikke endres ut over det som en naturlig utvidelse av opprinnelige vinduer gir. Vinduenes overkant skal ikke overstige den utvendige synlige delen av grunnmuren. Vinduenes maksimale bredde skal ikke overstige 100 cm, og maksimale høyde skal ikke overstige 70 cm. **Det må gjøres unntak hvis eksisterende minstekrav fra myndigheter er større enn dette.** Styret må få tegninger som viser både de gamle og de nye vinduene.

Utbygging av loft - takvinduer
Innsetting av takvinduer ved utbygging av loft reguleres av Vedtektene 14-1 Avtale om takvinduer.

Ansvar for skade - forsikring
I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

Kostnader - Finansiering
Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader, herunder betaling og finansiering av utbyggingsarbeidene.

Endring av felleskostnader
Andelseier er gjennom denne avtale innforstått med at eventuelle omkostninger eller økte driftsutgifter utbyggingen påfører borettslaget, vil medføre en økning av husleien. Dette gjelder i første rekke økte faste utgifter som forsikringer, kommunale avgifter og skatter samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Overlevering
Andelseier overtar arealet i den stand det befinner seg ved overtakelsestidspunktet. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader for andelseier i forbindelse med ombygging av arealet.

Andelseiers forpliktelser
Stakekummer, feieluker etc. må være tilgjengelig for de øvrige andelseiere i huset.

Andelseier overtar, innen to måneder etter kontraktsdato, ansvaret for abonnement på strøm for det gjeldende arealet. Det innebærer at elanlegget fysisk må koples av borettslagets anlegg.

Borettslagets forpliktelser
Når borettslaget har godkjent planer og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som

tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning - mislighold
Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i adkomstdokumentene tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser
I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger de opprinnelige takstpapirene, eventuelle avtaler om erverv av boder, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling: Styrets forslag til oppdatering av vedtekter og avtaler godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

## 5.8 Juridisk utredning for avvik fra vedtekter og avtaler

Forslagstiller: Styret

Per i dag har Stig Brl flere tilfeller med større avvik fra våre vedtekter og avtaler. Det handler f.eks. om oppkjøp av loftsleiligheter som ikke ble integrert med en interntrapp. Isteden for egen-bruk leies loftsleiligheten ut og i praksis har en andelseier dermed 2 leiligheter i borettslag. Andre har kjøpt opp fellesareal i kjeller og ikke bygget det ut. I tillegg finnes det flere andre avvik av mindre omfang enn ovennevnte som påvirker fellesareal uten at det er avklart og godkjent av styret.

Noen av tilfeller er over 10 år gamle (og ikke gjort av dagens andelseier), mens andre er relativt nytt. Styret har vært i kontakt med dagens andelseiere med ulik response og stort sett med et ønske å la tingene forbli som de er eller med krav at borettslag skal ta evt kostnader. Vi har også vært i kontakt med USBL advokater (uten kostnader enn sålenge), men ser en behov for en mer grundig utredning.

**Forslag til vedtak:** Styret ønsker å gjennomføre en juridisk gjennomgang av de

forskjellige avvik fra vedtekter/avtaler for å ha et faglig beslutningsgrunnlag for nåværende og fremtidige tilfeller. Hvis nødvendig skal vedtekter og avtaler oppdateres for å unngår tilsvarende situasjoner i fremtiden.

Det estimeres 7-12 advokatstimer som tilsvarer ca. 25.000,- 40.000,- kr.

**Styrets innstilling:** Styrets forslag til juridisk utredning godkjennes.

Vedtak krever vanlig flertall av avgitte stemmer.

## 5.9 Biloppstillingsplass

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:

Leietagere av biloppstillingsplasser betaler 140,- per måned i leie og dette beløpet har vært uendret i mange år. 140,-/mnd for syv billoppstillingsplass gir en inntekt på 11760,- per år, som er en symbolsk sum å regne og dekker ingen generelle utgifter. Til sammenlikning er markedsverdien for en oppstillingsplass ute 500,- i nabolaget. Derfor er markedsverdien for biloppstillingsplassene betraktelig høyere enn 140,-. I 2010 var leie av biloppstillingsplassene egentlig satt til 238,-/mnd. som tilsvarer 350,- i 2025-kroner. For at leie av biloppstillingsplasser skal være en betydningsfull inntekt som skal kunne dekke de mange utgiftene har foreslås det å øke månedlig leie til 350,- per måned, som vil gi en inntekt på 29 400,- per år, som fortsatt er under markedsverdi. Styret ønsker derfor å spesifisere leiebeløpet i vedtektene.

**Forslag til vedtak:** Dagens tekst:

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil.

Foreslått tekst:

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil. **Leie av biloppstillingsplass fra og med august 2025 vil være på 350,- per måned og vil følge indeksregulering, så lenge biloppstillingsplassene følger dagens bruk som parkeringsplass.**

**Styrets innstilling:** Styrets innstilling: Styrets forslag til oppdatering av vedtekter godkjennes.

Vedtak krever 2/3 flertall av avgitte stemmer.

# 6. Valg

**Sittende styre består av:**

Styreleder, Heiko Nuschen
Styremedlem, Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem, Jørgen Jacobsen
Styremedlem, Peder Alexander Wiik Wessel
Styremedlem, Eirik Jahr
Varamedlem, Cristina Salguero Montilla

**Sittende valgkomité består av:**
Gunhild Brevik & Ann-Sofie Aaserud

**Sittende garasjekomité består av:**
Ingen

## 6.1 Valg av leder

Heiko Nüschens periode er utløpt. Han ønsker å stille til gjenvalg.

## 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Periodene til styremedlemmene Peder Wessel og Jørgen Jakobsen er utløpt.

Peder ønsker å stille til gjenvalg.
Jørgen takker for seg og ønsker å gi stafettpinnen videre.

## 6.3 Valg av 1 varamedlemm til styret

1 varamedlem må velges for en 1 års periode. Et varamedlem kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter. I den kommende periode er det sannsynlig at vi kommer å ha behov for det og vi ønsker derfor et varamedlem som er innstilt å bidra aktivt både på møter og med konkrete oppgaver utenfor møte.

## 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

## 6.5 Valg av valgkomite

Valgkommittee består i dag av Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud.

## 6.6 Valg av garasjekomite

I Stig Brl vedtekter om Garasje og biloppstillingsplasser §13-1 (3) stå følgende: « Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet.»

Per i dag finnes ingen garasjekomité men styret ser behov for å re-etablere komitéen med 2 medlemmer. Behovet kan være feks. avklaringer i sammenheng med regnskap, ladeanlegg, nødvendig ettersyn og vedlikehold.

**Forslag til vedtak:** Valgt ble:

## Disponible midler

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 |
|---|---|---|
| **A. Disponible midler fra foregående årsregnskap** | **339 508** | **1 525 035** |
| B. Endring i disponible midler | | |
| Resultat hittil | -252 465 | -831 232 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 8 806 | 8 806 |
| Opptak/avdrag langsiktig gjeld | -344 473 | -363 101 |
| **B. Årets endring disponible midler** | **-588 132** | **-1 185 527** |
| **C. Disponible midler** | **-248 624** | **339 508** |
| **Spesifikasjon av disponible midler:** | | |
| Omløpsmidler | 108 845 | 506 286 |
| Kortsiktig gjeld | -357 469 | -166 778 |
| **C. Disponible midler** | **-248 624** | **339 508** |

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.
Borettslaget har fått innvilget en kortsiktig kassekreditt. Videre ble felleskostnadene økt med 34% fra 01.02.25 for å styrke borettslagets likviditet og oppsparing til fremtidig vedlikehold.

# Resultatregnskap 2024 Stig Borettslag

| | Note | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 3 | 3 048 375 | 2 980 584 | 3 088 649 | 3 756 527 |
| Leie forretningslokaler | 3 | 64 800 | 32 400 | 0 | 64 800 |
| **Sum leieinntekt** | | **3 113 175** | **3 012 984** | **3 088 649** | **3 821 327** |
| **Annen inntekt** | | | | | |
| Tilskudd | | 0 | 85 087 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 4 | 12 081 | 4 575 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum annen inntekt** | | **12 081** | **89 662** | **5 000** | **5 000** |
| **Sum inntekt** | | **3 125 256** | **3 102 645** | **3 093 649** | **3 826 327** |
| **KOSTNAD** | | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | | |
| Lønnskostnad | 5 | 21 150 | 21 150 | 21 150 | 21 200 |
| Styrehonorar | 5 | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | | |
| Avskrivning | 6 | 8 806 | 8 806 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | | |
| Energikostnad | | 54 720 | 57 033 | 64 000 | 54 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 7 | 378 361 | 398 624 | 238 000 | 350 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | | 641 540 | 543 051 | 800 000 | 735 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 8 | 21 567 | 14 550 | 15 350 | 20 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 9 | 6 665 | 19 210 | 10 500 | 20 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 10 | 176 048 | 1 604 011 | 516 800 | 720 000 |
| Revisjonshonorar | | 6 769 | 6 465 | 9 000 | 9 500 |
| Forretningsførerhonorar | | 162 627 | 154 295 | 163 000 | 169 574 |
| Andre honorar | 11 | 675 492 | 46 622 | 420 000 | 100 000 |
| Kontorkostnad | | 3 735 | 9 004 | 5 000 | 5 000 |
| TV/bredbånd | | 138 765 | 133 265 | 140 000 | 150 000 |
| Kontingent og gaver | | 18 400 | 15 900 | 18 000 | 18 000 |
| Forsikring | | 416 139 | 337 526 | 364 000 | 453 000 |
| Andre kostnader | 12 | 9 440 | 14 816 | 12 000 | 10 000 |
| **Sum kostnad** | | **2 890 223** | **3 534 326** | **2 946 800** | **2 985 274** |
| **Driftsresultat** | | **235 033** | **-431 680** | **146 849** | **841 053** |
| **FINANSPOSTER** | | | | | |
| Renteinntekt | | 11 626 | 38 359 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | | 499 124 | 437 910 | 467 950 | 470 018 |
| **Netto finansposter** | | **487 497** | **399 551** | **467 950** | **470 018** |
| **Årsresultat** | | **-252 465** | **-831 232** | **-321 101** | **371 035** |
| Overført til/fra annen egenkapital | | -252 465 | -831 232 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | | **-252 465** | **-831 232** | **0** | **0** |

# Balanse 2024 Stig Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EIENDELER** | | | |
| **Anleggsmidler** | | | |
| **Varige driftsmidler** | | | |
| Bygninger | 6 | 2 465 911 | 2 465 911 |
| Andre fellesanlegg | 6 | 66 777 | 75 583 |
| **Finansielle anleggsmidler** | | | |
| Aksjer og andeler | 13 | 1 650 | 1 650 |
| **Sum anleggsmidler** | | **2 534 338** | **2 543 143** |
| **Omløpsmidler** | | | |
| **Fordringer** | | | |
| Restanse felleskostnader | | 5 196 | 0 |
| Andre kortsiktige fordringer | | 2 890 | 67 206 |
| **Bankinnskudd og kontanter** | | | |
| Innestående bank | | 100 759 | 439 080 |
| **Sum omløpsmidler** | | **108 845** | **506 286** |
| **SUM EIENDELER** | | **2 643 183** | **3 049 429** |

# Balanse 2024 Stig Borettslag

| | Note | 2024 | 2023 |
|---|---|---|---|
| **EGENKAPITAL OG GJELD** | | | |
| **Egenkapital** | | | |
| **Innskutt egenkapital** | | | |
| Andelskapital | | 5 500 | 5 500 |
| **Sum innskutt egenkapital** | | **5 500** | **5 500** |
| **Opptjent egenkapital** | | | |
| Annen egenkapital | | -5 621 887 | -5 369 423 |
| **Sum opptjent egenkapital** | | **-5 621 887** | **-5 369 423** |
| **Sum egenkapital** | **14** | **-5 616 387** | **-5 363 923** |
| **Gjeld** | | | |
| **Langsiktig gjeld** | | | |
| Pantegjeld | 15 | 7 717 301 | 8 061 774 |
| Borettsinnskudd | | 184 800 | 184 800 |
| **Sum langsiktig gjeld** | | **7 902 101** | **8 246 574** |
| **Kortsiktig gjeld** | | | |
| Forskuddsbetalt felleskostnad | | 0 | 10 880 |
| Leverandørgjeld | | 346 201 | 127 686 |
| Påløpne renter | | 2 615 | 2 716 |
| Annen kortsiktig gjeld | | 8 653 | 25 496 |
| **Sum kortsiktig gjeld** | | **357 469** | **166 778** |
| **Sum gjeld** | | **8 259 570** | **8 413 352** |
| **SUM EGENKAPITAL OG GJELD** | | **2 643 183** | **3 049 429** |
| Pantstillelser | 16 | 7 902 101 | 8 246 574 |

Sted:_____ Dato:_____

Heiko Nuschen
Styreleder

Eirik Jahr
Styremedlem

Peder Alexander Wiik W essel
Styremedlem

Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem

Jørgen Jacobsen
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
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

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

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene pr 09.05.2017 på avdeling 00-drift og 21- Garasje.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 2 890 488 | 2 828 146 | 2 770 499 | 3 596 527 |
| Leie forretningslokaler | 64 800 | 32 400 | 0 | 64 800 |
| **Sum leieinntekt** | **2 955 288** | **2 860 546** | **2 770 499** | **3 661 327** |
| **Annen inntekt** | | | | |
| Tilskudd | 0 | 85 087 | 0 | 0 |
| Diverse inntekt | 12 081 | 4 575 | 5 000 | 5 000 |
| **Sum annen inntekt** | **12 081** | **89 662** | **5 000** | **5 000** |
| **Sum inntekt** | **2 967 369** | **2 950 208** | **2 775 499** | **3 666 327** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Lønnskostnad** | | | | |
| Lønnskostnad | 21 150 | 21 150 | 21 150 | 21 200 |
| Styrehonorar | 150 000 | 150 000 | 150 000 | 150 000 |
| **Av- og nedskrivning** | | | | |
| Avskrivning | 8 806 | 8 806 | 0 | 0 |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 51 499 | 54 206 | 60 000 | 50 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 330 685 | 392 624 | 232 000 | 345 000 |
| Kommunale avgifter/renovasjon | 641 540 | 543 051 | 800 000 | 735 000 |
| Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser | 21 567 | 14 550 | 15 350 | 20 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 6 466 | 19 210 | 10 500 | 20 000 |
| Reparasjon og vedlikehold | 165 548 | 1 604 011 | 476 800 | 670 000 |
| Revisjonshonorar | 6 769 | 6 465 | 9 000 | 9 500 |
| Forretningsførerhonorar | 162 627 | 154 295 | 163 000 | 169 574 |
| Andre honorar | 666 934 | 46 622 | 14 000 | 15 000 |
| Kontorkostnad | 3 735 | 9 004 | 0 | 0 |
| TV/bredbånd | 138 765 | 133 265 | 140 000 | 150 000 |
| Kontingent og gaver | 18 400 | 15 900 | 18 000 | 18 000 |
| Forsikring | 396 249 | 329 286 | 355 000 | 453 000 |
| Andre kostnader | 9 440 | 14 816 | 11 000 | 9 000 |
| **Sum kostnad** | **2 800 180** | **3 517 259** | **2 475 800** | **2 835 274** |
| **Driftsresultat** | **167 189** | **-567 051** | **299 699** | **831 053** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Renteinntekt | 11 626 | 38 359 | 0 | 0 |
| Rentekostnad | 417 160 | 364 566 | 391 300 | 394 831 |
| **Netto finansposter** | **405 534** | **326 207** | **391 300** | **394 831** |
| **Årsresultat** | **-238 345** | **-893 259** | **-91 601** | **436 222** |
| Overført til/fra annen egenkapital | -238 345 | -893 259 | 0 | 0 |

## Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| SUM OVERFØRINGER | -238 345 | -893 259 | 0 | 0 |

## Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

| | Regnskap 2024 | Regnskap 2023 | Budsjett 2024 | Budsjett 2025 |
|---|---|---|---|---|
| **INNTEKT** | | | | |
| **Leieinntekt** | | | | |
| Innkrevd felleskostnad | 157 887 | 152 438 | 318 150 | 160 000 |
| **Sum leieinntekt** | **157 887** | **152 438** | **318 150** | **160 000** |
| **Annen inntekt** | | | | |
| **Sum inntekt** | **157 887** | **152 438** | **318 150** | **160 000** |
| **KOSTNAD** | | | | |
| **Driftskostnad** | | | | |
| Energikostnad | 3 220 | 2 827 | 4 000 | 4 000 |
| Kostnad eiendom/lokale | 47 676 | 6 000 | 6 000 | 5 000 |
| Verktøy, inventar og driftsmateriell | 199 | 0 | 0 | 0 |
| Reparasjon og vedlikehold | 10 500 | 0 | 10 000 | 0 |
| Andre honorar | 8 558 | 0 | 0 | 0 |
| Kontorkostnad | 0 | 0 | 5 000 | 5 000 |
| Forsikring | 19 890 | 8 240 | 9 000 | 0 |
| **Sum kostnad** | **90 043** | **17 067** | **34 000** | **14 000** |
| **Driftsresultat** | **67 844** | **135 371** | **284 150** | **146 000** |
| **FINANSPOSTER** | | | | |
| Rentekostnad | 81 963 | 73 344 | 76 650 | 75 187 |
| **Netto finansposter** | **81 963** | **73 344** | **76 650** | **75 187** |
| **Årsresultat** | **-14 119** | **62 027** | **207 500** | **70 813** |
| Overført til/fra annen egenkapital | -14 119 | 62 027 | 0 | 0 |
| **SUM OVERFØRINGER** | **-14 119** | **62 027** | **0** | **0** |

## Note 3 - Innkrevde felleskostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3600 Innkrevde felleskostn. drift | 1 998 240 | 1 998 270 |
| 3607 Leie tomt garasje | 71 250 | 72 000 |
| 3609 Leie parkering | 57 360 | 57 560 |
| 3618 Leietillegg strøm | 34 317 | 34 358 |
| 3619 Dugnadstillegg | 34 800 | 27 000 |
| 3620 Leietillegg Kabel-TV/internett | 2 688 | 2 688 |
| 3625 Leietillegg utbygd kjeller | 5 436 | 6 541 |
| 3650 Innkrevde felleskostn. renter | 497 713 | 418 859 |
| 3660 Innkrevde felleskostn. avdrag | 346 571 | 363 308 |
| 3605 Trappevask | 64 800 | 32 400 |
| **Sum** | **3 113 175** | **3 012 984** |

Konto 3618 gjelder inntekter for el-billading.

## Note 4 - Andre driftsinntekter

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 3955 Fellesvaskeri | 3 524 | 4 575 |
| 3986 annen honorarinntekt-andel avdeling | 8 558 | 0 |
| **Sum** | **12 081** | **4 575** |

Konto 3955 gjelder betaling fra fellesvaskeri.
Konto 3986 gjelder andel styrehonorar belastet avd garasje.

## Note 5 - Lønnskostnader og styrehonorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 5400 Arbeidsgiveravgift | 21 150 | 21 150 |
| 5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet | 150 000 | 150 000 |
| **Sum** | **171 150** | **171 150** |

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0
Styrehonorar er utbetalt i samsvar med vedtaket fra generalforsamling.

## Note 6 - Varige driftsmidler

| | Boligeiendommer (inkl.tomt) | Nye lekeaparater |
|---|---|---|
| Anskaffelseskost pr.01.01 : | 2 465 911 | 88 058 |
| Årets tilgang : | 0 | 0 |
| Årets avgang : | 0 | 0 |
| Anskaffelseskost pr.31.12: | 2 465 911 | 88 058 |
| Akkumulerte avskrivninger pr.31.12: | 0 | 21 280 |
| Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12: | 0 | 0 |
| Bokført verdi pr.31.12: | 2 465 911 | 66 777 |
| Årets avskrivninger : | 0 | 8 806 |
| Anskaffelsesår : | 1954 | 2022 |
| Antatt levetid i år : | | 10 |

Boligeiendommer viser til opprinnelig kostpris for boligbygg fra 1951 og nedlagt i utbedringsarbeider fra 1984.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Eika Forsikring AS- Hovedpolise:1008978

Borettslaget består av 53 andeler og 2 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 86 , b.nr 625 i Oslo kommune. Eiertomt på 17995 m2.

## Note 7 - Kostnad eiendom/ lokaler

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6361 Fast renhold | 64 080 | 59 700 |
| 6391 Snømåking/strøing/feiing | 128 855 | 126 110 |
| 6392 Containerleie/tømming | 29 312 | 37 098 |
| 6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk | 156 114 | 175 717 |
| **Sum** | **378 361** | **398 624** |

## Note 8 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6420 Bevar Vedlikehold | 21 567 | 14 550 |
| **Sum** | **21 567** | **14 550** |

## Note 9 - Verktøy , inventar og driftsmateriell

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6540 Inventar | 2 249 | 4 539 |
| 6543 Vaskerianlegg | 0 | 9 015 |
| 6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l. | 199 | 1 631 |
| 6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l. | 0 | 2 652 |
| 6552 Driftsmateriell | 4 217 | 1 373 |
| **Sum** | **6 665** | **19 210** |

## Note 10 - Reparasjoner og vedlikehold

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6601 Vedlikehold bygg | 0 | 9 250 |
| 6602 Vedlikehold VVS | 32 155 | 0 |
| 6603 Vedlikehold elektro | 35 241 | 1 689 |
| 6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde | 45 761 | 31 425 |
| 6617 Vedlikehold brannvernutstyr | 30 888 | 229 689 |
| 6630 Egenandel forsikring | 17 872 | 0 |
| 6641 Malerarbeider | 2 256 | 5 137 |
| 6644 Fasade/balkonger | 0 | 1 308 822 |
| 6645 Tak/blikkenslagerarbeid | 11 875 | 17 780 |
| 6648 Vedlikehold dører og porter | 0 | 219 |
| **Sum** | **176 048** | **1 604 011** |

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

## Note 11 - Andre honorar

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 6714 Tilleggstjenester forretningsfører | 23 826 | 19 254 |
| 6720 Juridisk honorar | 15 625 | 0 |
| 6730 Teknisk honorar | 627 483 | 27 368 |
| 6790 Andel styrehonorar | 8 558 | 0 |
| **Sum** | **675 492** | **46 622** |

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, adm. avdelingsregnskap og diverse vid.fakturering.
Konto 6720 gjelder bistand vedr. styresaker
Konto 6730 gjelder energikartlegging, samt vurdering av rehabilteringsplaner.

## Note 12 - Andre kostnader

| | 2024 | 2023 |
|---|---|---|
| 7718 Fellesarrangement | 4 409 | 9 087 |
| 7719 Møter, div. styret | 0 | 835 |
| 7720 Generalforsamling/Årsmøte | 883 | 2 200 |
| 7740 Kurs for tillitsvalgte | 0 | 708 |
| 7770 Betalingskostnader | 1 264 | 1 221 |
| 7773 Omkostninger innkreving | 2 884 | 734 |
| 7792 Øredifferanse | 0 | 32 |
| **Sum** | **9 440** | **14 816** |

## Note 13 - Aksjer og andeler

Årvoll Kabelnett AS. Antall aksjer 66, pålydende 25 til en bokført verdi kr 1650. Totalt antall aksjer i Årvoll Kabelnett AS er 2 286.

## Note 14 - Egenkapital

| | Egenkapital per 01.01 | Endringer | Egenkapital per 31.12 |
|---|---|---|---|
| **Egenkapital** | | | |
| Innskutt egenkapital | | | |
| Innskuddskapital | 0 | 100 | 100 |
| Andelskapital | 5 500 | -100 | 5 400 |
| **Sum innskutt egenkapital** | **5 500** | **0** | **5 500** |
| Opptjent egenkapital | | | |
| Årets resultat | -5 369 423 | -252 464 | -5 621 887 |
| **Sum opptjent egenkapital** | **-5 369 423** | **-252 464** | **-5 621 887** |
| **Sum egenkapital** | **-5 363 923** | **-252 464** | **-5 616 387** |

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

## Note 15 - Langsiktig gjeld

| **Kreditor:** | **Handelsbanken** | **Handelsbanken** |
|---|---|---|
| Formål: | Innfrielse av kassakreditt | Garasjeannlegg |
| **Lånenummer:** | **93727003531** | **93727000982** |
| Lånetype: | Annuitet | Annuitet |
| Opptaksår: | 2018 | 2015 |
| Rentesats: | 6.20 % | 6.20 % |
| Beregnet innfridd: | 30.09.2039 | 30.03.2035 |
| Opprinnelig lånebeløp: | 8 400 000 | 3 500 000 |
| Lånesaldo 01.01: | 6 731 419 | 1 330 355 |
| Avdrag i perioden: | 260 142 | 84 331 |
| **Lånesaldo 31.12:** | **6 471 277** | **1 246 024** |
| Saldo 5 år frem i tid: | 4 894 323 | 735 317 |

## Langsiktig gjeld

| | **Ant. andeler** | **Andel gjeld 31.12** | **Sum fellesgjeld** |
|---|---|---|---|
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727000982 | 1 | 120 574 | 120 574 |
| | 9 | 118 468 | 1 066 212 |
| | 1 | 59 234 | 59 234 |
| Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 93727003531 | 1 | 162 118 | 162 118 |
| | 1 | 161 634 | 161 634 |
| | 1 | 158 729 | 158 729 |
| | 1 | 158 556 | 158 556 |
| | 1 | 157 796 | 157 796 |
| | 1 | 157 311 | 157 311 |
| | 1 | 157 277 | 157 277 |
| | 1 | 156 654 | 156 654 |
| | 1 | 156 481 | 156 481 |
| | 1 | 156 343 | 156 343 |
| | 1 | 156 239 | 156 239 |
| | 1 | 155 133 | 155 133 |
| | 1 | 154 234 | 154 234 |
| | 1 | 154 095 | 154 095 |
| | 1 | 154 026 | 154 026 |
| | 1 | 152 020 | 152 020 |
| | 1 | 151 917 | 151 917 |
| | 1 | 150 084 | 150 084 |
| | 1 | 148 701 | 148 701 |
| | 1 | 148 666 | 148 666 |
| | 1 | 148 631 | 148 631 |
| | 1 | 145 727 | 145 727 |
| | 1 | 145 450 | 145 450 |
| | 1 | 144 378 | 144 378 |
| | 1 | 142 338 | 142 338 |
| | 1 | 141 404 | 141 404 |

## Langsiktig gjeld

| | | |
|---|---|---|
| 2 | 140 055 | 280 110 |
| 2 | 138 983 | 277 966 |
| 1 | 135 975 | 135 975 |
| 1 | 127 122 | 127 122 |
| 12 | 101 255 | 1 215 060 |
| 1 | 64 564 | 64 564 |
| 1 | 53 117 | 53 117 |
| 1 | 52 633 | 52 633 |
| 1 | 51 734 | 51 734 |
| 5 | 47 411 | 237 055 |

## Note 16 - Pantstillelser

| | Bokført verdi pr. 31.12.2024 |
|---|---|
| Bokført langsiktig gjeld | 7 717 301 |
| Innskuddskapital | 184 800 |
| **Boligselskapets pantesikrede gjeld** | **7 902 101** |
| **Bokført verdi av pantsatt eiendom** | **2 532 688** |

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 184 800,-..Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Resultat og balanse med noter for Stig Borettslag.

Dokumentet er signert elektronisk av:

**For Stig Borettslag**

| | | |
|---|---|---|
| Styreleder | Heiko Nuschen (sign.) | 08.05.2025 |
| Styremedlem | Jørgen Jacobsen (sign.) | 29.04.2025 |
| Styremedlem | Peder Alexander Wiik Wessel (sign.) | 04.05.2025 |
| Styremedlem | Ruth Elisabeth Vedvik (sign.) | 26.04.2025 |
| Styremedlem | Eirik Jahr (sign.) | 28.04.2025 |

**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 Stig Borettslag

# Uavhengig revisors beretning

## Konklusjon

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

Etter vår mening

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

## Grunnlag for konklusjonen

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

## Øvrig informasjon

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

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

## Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn

Penneo Dokumentnøkkel: YBJIQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6

© 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

for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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: YBJIQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6

*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: 77.16.xxx.xxx*
*2025-05-09 12:18:38 UTC*

*Penneo Dokumentnøkkel: YBJIQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6*

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 - Stig Borettslag

## Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2024 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heiko Nuschen
Styremedlem, Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem, Jørgen Jacobsen
Styremedlem, Peder Alexander Wiik Wessel
Styremedlem, Eirik Jahr
Varamedlem, Cristina Salguero Montilla

Styret i Stig Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

## Virksomhetens art

Stig 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. Stig Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 848531952

Stig Borettslag består av 53 boliger og 2 næringslokaler.

## Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

## Forsikring

Stig Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 5396387. 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.

Stig Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

## Styrets arbeid

Styret har jobbet mye med energikartlegging og vedlikeholdsplan/forprosjekt rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger. Dette ble redegjort for på beboermøtet på Årvoll gård. Styret har avholdt 18 styremøter i perioden, dette gjenspeiler i stor grad hvor mye arbeid styret har lagt ned.

Styret har jobbet mye med energikartlegging og vedlikeholdsplan/forprosjekt rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger. Dette ble redegjort for på beboermøtet på Årvoll gård. Styret har avholdt 18 styremøter i perioden, dette gjenspeiler i stor grad hvor mye arbeid styret har lagt ned.

Brannvarslingsanlegget ble kontrollert i nov. 2024, samtidig med El-kontroll for garasjene og fellesanlegg. Retting etter el-kontroll funn er planlagt før sommerferien.

HMS- rutiner er nå iverksatt og dokumentert i USBLs BevarHMS-systemt
( styredokumenter).

Det ble søkt og innvilget støtte for energikartleggingen, fra klimaetaten og Enova på 330.000,- kr

**Dugnader**

Det har blitt arrangert og avholdt to dugnader i styreperioden. På vårdugnaden er det ett større søkelys på at HMS-tiltak blir gjennomført: se til brannslokningsapparater, tømme feieluker og fylle på fallsand på lekeplass. Det ble i forbindelse med vårdugnaden besluttet og ikke bestille kontainer for blandet avfall. Dette fordi styret ønsker ikke at det lagres avfall i fellesarealer i påvente av kontainere, samt att dette kan beboerne lett kvitte seg med selv siden vi bor så nært Haraldrud, og dermed spare borettslaget for denne utgiften.

**Klima og miljø**

Styret vil fortsatt fremme tiltak for ett mer klima- og miljøvennlig borettslag. Vi viderefører fjorårets forsøk med tilpasset gressklipping, og unngår klipping av gresset tidlig i sesongen.

https://www.aftenposten.no/meninger/leder/i/JbAaqX/la-humla-suse-ikke-klipp

Humleprosjektet: Borettslaget mottok via USBLS miljøfond støtte til dette: Humlekasser ble satt ut, samt at det ble plantet blomsterløk og polinatorvennlige planter i hele borettslaget.

Dette videreføres i 2025, med blant annet tildeling av staudeplanter på vårdugnaden.

**Sosialt**

Julegrantenning: Siden juletrelysene i grana har tatt kvelden, ble det alternativ julegrantenning med lys i flaggstanga. Gløgg, pepperkaker og gang rundt «juletreet» i tradisjonen tro.

Grøntgruppa har også etablert en årlig tradisjon med høstfest, og i år igjen var dette en suksess, med stort frammøte fra store og små, som fikk servert suppe og brød, kaffe og kaker.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

## Vedlegg til sak 5.1 Økning av månedlige felleskostnad og fellesgjeld

| | | | | |
|---|---|---|---|---|
| | Lån | 6 100 000 kr | | |
| | 25 år | 5,6% Rente | | |
| Areal $m^2$ | Rente kr | Avdrag kr | Økning felleskostnad per mnd i kr | Økning fellesgjeld i kr |
| 103 | 688 | 232 | 920 | 147 504 |
| 70 | 445 | 150 | 595 | 95 445 |
| 32 | 234 | 79 | 312 | 50 070 |

Tabellen er en beregning fra USBL eksemplarisch for 3 forskjellige andeler med størrelse 103, 70 og 32 $m^2$ og viser følgende ved et lånopptak over 6,1 Mio kr:

- For en 103 $m^2$ stor leilighet økes den månedlige felleskostnad med 920,- kr (= 688,- rente + 232,- avdrag lån)
- For en 103 $m^2$ stor leilighet øker andel fellesgjeld med 147 504,- kr
- Tilsvarende leses tabellen for 70 og 32 $m^2$

**Vedlegg til sak 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere**

| | |
|---|---|
| **Mulige nye lokasjoner ved garasjeanleggene**<br><br>• A = brukes i dag for deponering av snø |  |

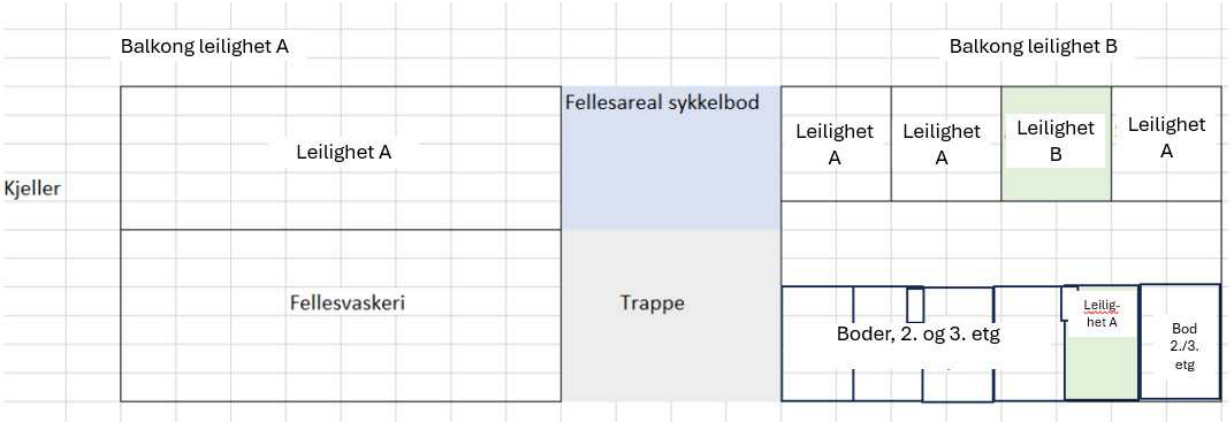
## Vedlegg til sak 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

**Mulige lokasjoner ved å bruke eksisterende oppstillingsplasser**

- SV 10: 2 plasser
- SV 12: 2 plasser
- SV18: 1 plass
- ÅV 55: 2 plasser



**Vedlegg til sak 5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22**



## 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 Onsdag 04.06.2025.

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

# Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stig Borettslag onsdag 04.06.2025 kl. 18:00 - Årvoll Gård Kulturloftet.

## 1. Konstituering

### 1.1 Valg av møteleder

**Vedtak:**
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

### 1.2 Valg av sekretær

**Vedtak:**
Som sekretær ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

### 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

**Vedtak:**
Valgt ble: Asbjørn Kvarstein Haus

### 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: 30

Antall fremlagte fullmakter: 7

Totalt: 37

### 1.5 Godkjenning av innkalling

**Vedtak:**
Godkjent

### 1.6 Godkjenning av saksliste

**Vedtak:**
Godkjent

## 2. Godkjenning av årsregnskap 2024

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

**Vedtak:**
Årsregnskapet for 2024 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

## 3. Årsmelding 2024

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 2024-2025, og kostnadsføres i regnskapet for 2025.

160.000,- kr

I tillegg foreslås det en ekstraordinær betaling som bør går til styreleder 25.000,-

**Vedtak:**
Styrehonorar på kr 185.000,- ble godkjent

## 5. Andre saker

### 5.1 Forslag til vedlikehold

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret og USBL en oversikt av

- USBLs *Energikartlegging*
- USBLs *Forprosjekt Rør, våtrom, ventilasjon, drenering og balkonger*

Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. I etterkant av beboermøte har styret gjennomført a) en forkontroll av bunnledninger med et ekstern firma for å få en mer detaljert oversikt av kostnader og b) en befaring med et ekstern konsulentfirma for å diskutere de planlagte tiltak. I tillegg har styret undersøkt muligheter for kostnadsbesparelse for vann. Basert på ovennevnte foreslå styret at flere vedlikeholdstiltak gjennomføres.

**A. Strømpe-trekking av bunnledninger til ca. 1,2 Mio NOK i 2025**

- Bakgrunn: Rørenes forventede levetid er utløpt og i tillegg er innsiden av støpejernrørene preget av slitasje og elde.
- Omfang: Strømpe-trekking for avløpsvann fra kjeller til kommunal tilkobling
- Tid og påvirkning til beboere: ca. 1 dag per hus; i dette tidsrommet kan beboere ikke bruke vann (f.eks. kjøkken, toalett og dusj)
- Gjennomføringstidspunkt: 2025
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**B. Tiltak til forbedring til av ventilasjon til ca. 1,1 Mio NOK i 2025**

- Bakgrunn: Ventilasjonssystemet i borettslaget er mangelfullt i forhold til byggets

originale løsning med naturlig ventilasjon i form av avtrekk fra bad og kjøkken som føres i felles avtrekkskanaler over tak. Det er spalteventil i vinduskarmene og inntakventiler i ytterveggene i hvert oppholdsrom. Men pga ombygninger og konstruksjons endringer funger dette ikke lenger i de fleste tilfeller. Enter gjennomføring av tiltak, må vedtekter oppdateres. USBL anbefalte denne løsningen, men ser også en risiko at tilbakeføringen er evt ikke gjennomførbart i alle hus og en sentral ventilasjon monteres. Derfor er det viktig at vi kartlegger gjennomførbarhet for alle hus før noen arbeider begynner.

- Omfang: Styret ønsker å ta kontakt med forskjellige VVS entreprenører (evt via et konsulentfirma) for en befaring, vurdering av gjennomførbarhet for tilbakeføring og forslag til alternativer og detaljerte tilbud.
- Tid og påvirkning til beboere: Tilgjengelighet av leilighet for en ny befaring. For utførelsen detaljeres påvirkning i sammenarbeid med utførende entreprenør.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**C. Rehabilitering av utestående balkonger til ca. 3,0 Mio NOK i 2026/2027 /2028**

- Bakgrunn: Borettslagets eldre balkonger er i varierende tilstand. 14 balkonger er allerede rehabilitert og de utestående har en forventet levetid mellom 5 og maks. 10 år. Flere balkonger med lengre levetid krever allerede enkelte mindre tiltak snart for å opprettholde den antatte levetiden og USBL anbefaler en ny kontroll av disse om 5 år. Styret anbefaler å gjennomføre rehabilitering for alle balkonger i løpe av de neste årene, men vurderer å utsette det hvis andre tiltak koster mer enn forventet.
- Omfang: 30 balkonger
- Tid og påvirkning til beboere: Beboer må rydde balkonger.
- Gjennomføringstidspunkt: 2026/2027/2028
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**D. Andre tiltak til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn: SV4 og SV14 mangler brann tetting i etasjeskillet mot boenhetene. I SV4 mangler hele himlingen brann tetting.
- Omfang: Branntette etasjeskillet i kjeller mot enhet i første etasje (SV4 og SV14).
- Tid og påvirkning til beboere: Fellesareal/boder må ryddes.
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**E. Installasjon av vannmåler og stoppekraner ca. 0.6 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn og omfang vannmåler:
  I 2025 er regningen for vann-og avløp for borettslaget 551949,76,- basert på estimert forbruk. Fra 2024 har VA-gebyret økt 16 % og ventes å øke ytterligere de neste årene.

  I en spørreundersøkelse (på FB-siden Nabolagsforeningen på Årvoll) opplyste en styreleder i et sameie på Hasle at de fikk halvert sitt VA-gebyr ved å installere vannmåler. Det er stor usikkerhet hvilken grad besparingen ved installasjon vil være, men de fleste som svarte var utvilsomt positive til at målt forbruk vil være mindre enn estimert forbruk. I det positive tilfellet med 50 % besparing vil Stig borettslag spare 276000,- i all fremtid, som er en betydelig sum.

  Ved en installasjonskostnad på ca. 10 000,- per måler og en antatt besparelse på 50%, er kostnaden altså betalt ned på ca. et halvt år.

- Bakgrunn og omfang stoppekraner:
  Vi ønsker å unngå lekkasjer fra friskvannsrør og da vi sikre at beboere har umiddelbar tilgang til hovedstoppekraner. Mange av hovedstoppekraner rundt om i borettslaget befinner seg bak vegger og i boder og er generelt ikke lett tilgjengelig for andre beboere i huset. Det har vært et tilfelle av vannlekkasje i en bod som medførte store kostnader for borettslaget, etter sigende over 400 000,- fordi det innebar graving. Dette vil vi at ikke skal gjenta seg. I rapporten for forprosjekt for

vedlikehold anbefaler USBL at stoppekraner som befinner seg i utbygde boenheter må flyttes til fellesarealet for fri tilgang, og gamle stoppekraner må byttes ut. Reduksjonsventiler, oppleggskraner og manometre bør monteres der de mangler. Reduksjonventil er nødvendig for å skape et jevnt vanntrykk som vil forlenge levetiden på friskvannsrørene.

- Omfang og kostnader:
  I det første samlede tilbudet er pålydende totalt 539 962,5 NOK ink. mva. totalt for alle 11 hus. Men vi ønsker å skaffe flere tilbud for å ha bedre oversikt over dette markedet.
  - Apator Vannmåler
  - Vannmåler konsoll
  - Hovedinnleggskran med sil og tilbakeslagsventil
  - Reduksjonsventil
  - Ballstar kuleventil med gir
  - Unifix kobling
- Tid og påvirkning til beboer: Estimert 2 ukers arbeid. Vanntilførsel vil være utilgjengelig under arbeidet med ventiler og vannmåler, siden vanninntaket vil bli fryst
- Gjennomføringstidspunkt: 2025/2026
- Påvirkning fellesgjeld: JA, finansiering via låneopptak

**F. Videre utredning Luft/luft-varmepumpe til ca. 0,1 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn: En installering av en luft/luft-varmepumpe i alle leiligheter vil redusere borettslagets sammelte strømforbruk med ca. 48%. Samtidig avgir varmepumpens inne- og utedeler lyd (og utedelen vann) og det er derfor viktig å planlegge lokalisering og kvaliteten (feks. lydnivå) av disse nøye.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av en arbeidsgruppe med interesserte og evt fagkyndige beboere og deltakelse av styret. Hvis det viser seg som nødvendig å involvere ekstern rådgivning estimerer vi kostnader på ca 100.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, eventuelle kostnader dekkes over driftsbudsjett

**G. Videre utredning «Vertikale fellesrør i husene» til ca. 0,2 Mio NOK i 2025/2026**

- Bakgrunn: En «nullstilling» av husets fellesrør vil samtidig kreve en oppussing av alle bad i alle leiligheter unntatt SV8 og kostnader er estimert med ca 28,5 Mio NOK. Styret ønsker en analyse av rørets tilstand f.eks. via stikkprøver.
- Omfang: Gjennomføre en grundig undersøkelse for å fremskaffe den kunnskapen som er nødvendig for å ta en beslutning på generalforsamling i 2026.
- Kostnader: Utredningen skal gjennomføres av styret sammen med ekstern ekspertise (f.eks SINTEF) og estimerte kostnader mellom 100.000,- og 200.000,- NOK
- Påvirkning fellesgjeld: NEI, dekkes over driftsbudsjett

**Vedtak:**
Det ble foretatt votering over alle punkter til "forslag til vedlikehold".

Alle punkter med unntak av sak B) "Tiltak til forbedring av ventilasjon" ble vedtatt med et overveldende flertall.

## 5.2 Soilrør og baderom

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
På et tidspunkt må alle soilrør skiftes som innebærer at alle vegger i baderom må brytes opp for å skifte rør. Derfor anbefales det at baderom pusses opp samtidig. Med ca. 85 bad i borettslaget har USBL estimert en kostnad på 28 millioner kroner på å skifte soilrør og baderom.

**Vedtak:**

Forslagsstiller trakk sitt forslag.

## 5.3 Finansiering av utskiftning av soilrør og oppussing av alle baderom i borettslaget

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:
Om sak 5.2 om soilrør og baderom vedtas burde Stig Borettslag starte med å planlegge finansiere dette prosjektet ved å sette av øremerkede midler. Forslaget er å sette av 5 % av årlige felleskostnader, som tilsvarer 133 881,6,- og sette dette beløpet i indeksfond.

- Innskudd 2025: 100 000,-
- Innskudd per år: 133 000,-/år (tilsvarer 5 % av felleskostnadene)
- Med en teoretisk 6 % årlig rente vil dette i 5 245 275 kr i 2045. Sluttsummen vil variere med markedet og størrelse til innskudd.

Fremtidige styrer kan fritt velge størrelse inn overskudd til dette formålet, men ikke mindre enn 5 %.

**Vedtak:**

Saken ikke behandlet som en konsekvens av utfall i sak 5.2.

## 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av mulige ladeplasser og tilhørende kostnader. Presentasjonen og referat fra beboermøte er tilgjengelig for alle beboere i USBLs Bonabo siden 26. mars. For en oversikt av mulige lokasjoner se vedlegg. I etterkant av beboermøte har styret undersøkt flere muligheter og vurderer bruk av eksisterende garasjer i borettslag som en god alternative.

- Bakgrunn: Beboere i borettslag har siden 01. januar 2021 laderett. Dette er nedfelt i § 5-11 a i borettslagsloven «*Ein andelseigar som disponerer eigen parkeringsplass på eigedomen til burettslaget, har med samtykke frå styret rett til å setje opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknyting til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det*.» Istedenfor å etablere ladeplasser på alle 7 eksisterende oppstillingsplasser for eksklusiv bruk ønsker styret i Stig Brl å etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere.
- Kostnadsfordeling: I lovproposisjonen der laderetten ble vedtatt står det at *fordelinga av kostnader som kan oppstå når det skal leggjast til rette for lading, i utgangspunktet bør følgje dei alminnelege reglane i burettslagslov*. Hovedregelen er at felleskostnader skal fordeles etter fordelingsnøkkelen. Kostnadskrevende tiltak blir normalt finansierte gjennom ein økning i felleskostnaden. Er ladeboksen satt opp på en fellesparkering, så fordeles også den kostnaden på fellesskapet som har tilgang til å lade. Selve strømkostnaden ved lading må betales av andelseier som lader, enten den står på fellesparkering eller individuell parkeringsplass. Kostnader ved eventuelle oppgraderinger av strømnettet som følge av at det etableres lading, fordeles som andre felleskostnader i borettslaget. Dette fordi denne typen investeringer er nyttig for alle, uavhengig av om man har bil eller ikke. Mer informasjon på https://elbil.no/om-lading-i-borettslag-og-sameier/
- Omfang: Etablere opptil 2 ladeplasser i sammenarbeid med ChargeUp. Support (som er gratis mot forpliktelse å etablere nye ladepunkter via ChargeUp) inkluderes i den eksisterende avtale med ChargeUp.
- Gjennomføringstidspunkt: Etablere 1 ladeplass i 2025/2026 + evt 1 ladeplass på et senere tidspunkt
- Påvirkning fellesgjeld: ja, finansiering via låneopptak

Styret har vurdert følgende alternativer:

**Alternative 1 - Garasjeleie:**

Leie 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg for å starte med et tilbud om lading for elbiler for alle beboer. Leiekontrakt skal være over lengre tid. Må det etableres et ladepunkt vil Stig Brl bekoste tiltaket. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal og starter med lave kostnader. Ulempen er at det er bare en midlertidig løsning.

**Alternative 2 – Kjøp av garasje**:

Kjøpe 1 garasje i Stig Brl eksisterende garasjeanlegg. Dette krever en endrig av vedtekter §13-1 (4) med et tilførsel at Stig Brl kan eie en garasje og Stig Brl har et forkjøpsrett til oppkjøp av 1 garasje, som skal kun brukes til å etablere ladeplasser for el-biler som kan brukes av alle beboere. Fordelen med forslaget er at vi bruker eksisterende infrastruktur og areal. Ulempen er at vi må betale markedspris for 1 garasje.

**Alternative 3 –Etablere 2 nye ladeplasser ute**
Etablere 2 ladeplasser som kan brukes av alle beboere ved lokasjon Punkt B (Stor garasjeanlegg sør) til en kostnad av ca. 370.000,- En ulempe med forslaget er at lokasjonen forringer grøntareal og det må etableres nytt infrastruktur. Fordelen med lokasjon B i henholdt til andre lokasjoner er at den bruker den eksisterende ankomst fra garasjeanlegg, det er kort vei til hovedsikring i fellesvaskeri for å trekke et nytt kurs og det kan etableres 2 ladeplasser for nesten samme pris som for 1 ladeplass.

**Vedtak:**
Det kom inn benkeforslag om å utsette behandling av saken for ytterligere informasjon.

Benkeforslaget ble vedtatt med et overveldende flertall.

## 5.5 Forslag til etablering av IN-ordning for borettslagets fellesgjeld

Forslagstiller: Styret

På beboermøte 24.mars 2025 presenterte borettslagets styret en oversikt av denne muligheten.

- IN står for individuell nedbetaling av din andel av fellesgjeld
- Mulighet for nedbetaling 2 ganger per år; 15. mars og 15. september
- Man må betale minst kr 100.000,- per nedbetaling, med mindre det er all restgjeld som skal nedbetales, og dette beløpet er lavere
- Kostnad for eier per nedbetaling. Kr 3.600,- inkl. mva.
- Det tilkommer et administrasjonsgebyr per nedbetaling og USBL må kontaktes senest 2 uker før
- Kostnader for borettslag: etableringsgebyr (Kr 24.100,- eks mva) og årlig administrasjonsgebyr (Kr 12.600,- eks mva)
- Til informasjon: forslaget inkluderer ikke garasjeanlegg som har en egen regnskap og dermed krever en egen avstemming.

**Vedtak:**
Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 5.6 Forslag til for å rette opp skjevheten i mulighet for utbygging i Selvbyggerveien 22

Forslagstiller: Ann-Sofie Aaserud (eier av leilighet B i følgende tekst)

På generalforsamlingen 6 juni 2024 ble det vedtatt salg av deler av borettslagets fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 til andelseier Løwø/Strøm (i den videre teksten kallt B). Dette ble vedtatt utifra styrets ønske om likebehandling/rettferdighetsprinsipp da resterende hus i borettslaget har hatt mulighet til oppkjøp av fellesareal og dermed mulighet for utbygging.

Selvbyggerveien 22 skiller seg fra de andre husene i Sletta borettslag ved at halve kjelleretasjen består av vaskeri - og tidligere tørkerom/verktøyrom/styrerom.
Borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg i helhet under leilighet A.
Fordi borettslagets fellesareal (vaskeri) befinner seg under leilighet A - er bodene til alle husets boenheter plassert under leilighet B.

Begge leiligheter er kjøpt/solgt med den forståelse at de ikke kunne bygges ut pga vaskeriet.

Leilighet A har gjennom forslag til generalforsamlingen tidligere fått kjøpe deler av fellesarealet under sin leilighet (tørkerom/verktøyrom). De har også fått tillatelse til å bygge ut arealet under veranda som kompensasjon for at det ikke har vært mulig å bygge ut fellesareal. På generalforsamlingen 2024 fikk leilighet A kjøpe ytterligere 10 m2 av dette fellesarealet (styrerommet).

Jeg har forståelse for leilighet A sitt ønske om utbygging. Jeg har også forståelse for styres ønske om likebehandling/rettferdighetsprinsipp..

Imidlertid mener jeg dette bør gjelde mulighet for utbygging for både leilighet A og leilighet B i Selvbyggerveien 22.

Dagens situasjon er slik (se vedlegg):

**Vedtak:**

Forslag 2 enstemmig vedtatt.

Generalforsamlingen vedtar en intensjonsavtale som sier at ved ytterligere salg av fellesareal (vaskeri) i Selvbyggerveien 22 skal leilighet B ha forkjøpsrett - med intensjon om å bytte dette arealet med leilighet A´s boder (som nå befinner seg under leilighet B) slik at leilighet B får mulighet til å kunne bygge ut sin leilighet.

## 5.7 Oppdatering av vedtekter vedr. erverv av areal for utbygging

Forslagstiller: Styret

Stig Brl vedtekter legger tilrette for integrering av hybler og bodareal i eksisterende boliger i 2. etasje. For 1. etasje finnes tilsvarende muligheter for integrering med kjellerareal. Formålet med denne tilretteleggelse har vært å gi mulighet for etablering av større leiligheter til egen bruk. Vedtekter definerer også at integreringen skal gjennomføres innen 2 år. Det sittende styret har blitt kjent med flere tilfeller hvor feks. ervervde hybelleiligheter ikke har blitt integrert og isteden blir brukt som utleieobjekt. I andre tilfeller har ervervet kjellerareal ikke blitt bygget ut opp til flere tiår.

Det sittende styret har tolket kostnader i forbindelse «§14-1 Avtale om utbygging» annerledes enn den innarbeidete praksis har vært i flere tiår. Tidligere hobbyrom (omtalt som fellesrom i vedtekter) måtte betales for, mens bodareal skal det ikke betales for.

**Vedtak:**

Forslag om endring av vedtekter enstemmig vedtatt.

## 5.8 Juridisk utredning for avvik fra vedtekter og avtaler

Forslagstiller: Styret

Per i dag har Stig Brl flere tilfeller med større avvik fra våre vedtekter og avtaler. Det handler f.eks. om oppkjøp av loftsleiligheter som ikke ble integrert med en interntrapp. Isteden for egen-bruk leies loftsleiligheten ut og i praksis har en andelseier dermed 2 leiligheter i borettslag. Andre har kjøpt opp fellesareal i kjeller og ikke bygget det ut. I tillegg finnes det flere andre avvik av mindre omfang enn ovennevnte som påvirker fellesareal uten at det er avklart og godkjent av styret.

Noen av tilfeller er over 10 år gamle (og ikke gjort av dagens andelseier), mens andre er relativt nytt. Styret har vært i kontakt med dagens andelseiere med ulik response og stort sett med et ønske å la tingene forbli som de er eller med krav at borettslag skal ta evt kostnader. Vi har også vært i kontakt med USBL advokater (uten kostnader enn sålenge), men ser en behov for en mer grundig utredning.

**Vedtak:**

Forslaget ble enstemmig vedtatt.

## 5.9 Biloppstillingsplass

Forslagstiller: Styret

Bakgrunn:

Leietagere av biloppstillingsplasser betaler 140,- per måned i leie og dette beløpet har vært uendret i mange år. 140,-/mnd for syv billoppstillingsplass gir en inntekt på 11760,- per år, som er en symbolsk sum å regne og dekker ingen generelle utgifter. Til sammenlikning er markedsverdien for en oppstillingsplass ute 500,- i nabolaget. Derfor er markedsverdien for biloppstillingsplassene betraktelig høyere enn 140,-. I 2010 var leie av biloppstillingsplassene egentlig satt til 238,-/mnd. som tilsvarer 350,- i 2025-kroner. For at leie av biloppstillingsplasser skal være en betydningsfull inntekt som skal kunne dekke de mange utgiftene har foreslås det å øke månedlig leie til 350,- per måned, som vil gi en inntekt på 29 400,- per år, som fortsatt er under markedsverdi. Styret ønsker derfor å spesifisere leiebeløpet i vedtektene.

**Vedtak:**

Forslaget ble vedtatt med 27 stemmer.

# 6. Valg

## 6.1 Valg av leder

Heiko Nüschens periode er utløpt. Han ønsker å stille til gjenvalg.

**Vedtak:**

Valgt ble: Heiko Nüschen for 2 år.

## 6.2 Valg av 2 medlemmer til styret

Periodene til styremedlemmene Peder Wessel og Jørgen Jakobsen er utløpt.

Peder ønsker å stille til gjenvalg.
Jørgen takker for seg og ønsker å gi stafettpinnen videre.

**Vedtak:**

Valgt ble: Peder W. Wessel for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Sandvold for 2 år.

## 6.3 Valg av 1 varamedlemm til styret

1 varamedlem må velges for en 1 års periode. Et varamedlem kan steppe inn når et styremedlem ikke kan være med på styremøter. I den kommende periode er det sannsynlig at vi kommer å ha behov for det og vi ønsker derfor et varamedlem som er innstilt å bidra aktivt både på møter og med konkrete oppgaver utenfor møte.

**Vedtak:**

Valgt ble: Mari Molvik for 1 år.

## 6.4 Valg av delegat til Usbls generalforsamling 5 mai 2025

**Vedtak:**

Valgt ble:Utpekes av styret

## 6.5 Valg av valgkomite

Valgkommittee består i dag av Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud.

**Vedtak:**

Valgt ble: Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud.

## 6.6 Valg av garasjekomite

I Stig Brl vedtekter om Garasje og biloppstillingsplasser §13-1 (3) stå følgende: « Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet.»

Per i dag finnes ingen garasjekomité men styret ser behov for å re-etablere komitéen med 2 medlemmer. Behovet kan være feks. avklaringer i sammenheng med regnskap, ladeanlegg, nødvendig ettersyn og vedlikehold.

**Vedtak:**

Valgt ble:Pål Ragnar Jensen og Asbjørn Kvarstein Haus.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Asbjørn Kvarstein Haus/s/

Protokollvitne

---

Møteleder

---

Protokollvitne

**STIG BORETTSLAG**

HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert på generalforsamling 8. mai 2012

## ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER

Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene - og et godt bomiljø. Leilighet eller fellesareal må ikke brukes slik at andre unødig sjeneres. Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at borettslagets husordensregler blir fulgt. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Gjentatte eller grove brudd på husordensreglene gir styret rett til å treffe nødvendige forføyninger (oppsigelse).

Alle plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er hvert hus sitt ansvar å finne en minnelig ordning for som er rettferdig og det er enighet om. Hvert hus har da ansvaret for renhold av kjeller- og loftslokaler, vinduer, trapper, slukning av kjeller-, lofts- og oppgangslys, og at de øvrige bestemmelser i husordenen følges.

## UTVENDIGE INSTALLASJONER

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Alle andre mindre utvendige antenner skal søkes til – og godkjennes av styret.
Montering av utvendig aggregat for luft-til-luft varmepumpe skal søkes til – og godkjennes av styret.

## RO I LEILIGHETEN

Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00.

## FOTBALLSPARKING

Fotballsparking med store grupper av barn er forbudt på lagets område, og styret henstiller til at dette foregår på grøntområdene ved Sletta som er tilrettelagt for ballaktivitet. Vi vil imidlertid understreke at barn i borettslaget skal fortsette å leke med ball og utfolde seg på grøntområdene, men ber om forståelse for at fotballsparking for store grupper av barn kan være til sjenanse for naboer, samt at det kan gå hardt ut over busker og trær.

## TRAPPEVASK

Trappene vaskes 1 gang i uken.

## DYREHOLD

Tillatelse til dyrehold søkes styret og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr.  Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

## SIKKERHET (HMS)

Hold trappeoppganger og korridorer fri slik at det ikke er uventede gjenstander i veien for brannvesenet om det skulle oppstå brann.
Oppbevar ikke unødvendige ting i boder, spesielt kjeller.
Oppbevar ALDRI propan i kjeller – heller ikke små beholdere ment for turbruk/skibrennere.
Det er ikke tillatt å bruke kullgriller inne på terrassene.

## AVFALL

Avfall sorteres i poser etter reglene til Renovasjonsetaten. Avfallsdunkene skal alltid være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassen, leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Fyll ALDRI kassene mer enn at lokket kan lukkes ordentlig.

Det oppfordres til å benytte borettslagets ordning for kompostering til det sorterte matavfallet. Husk å benytte spesielle poser som finnes i vaskerikjelleren til dette, og ikke posene fra Renovasjonsetaten.

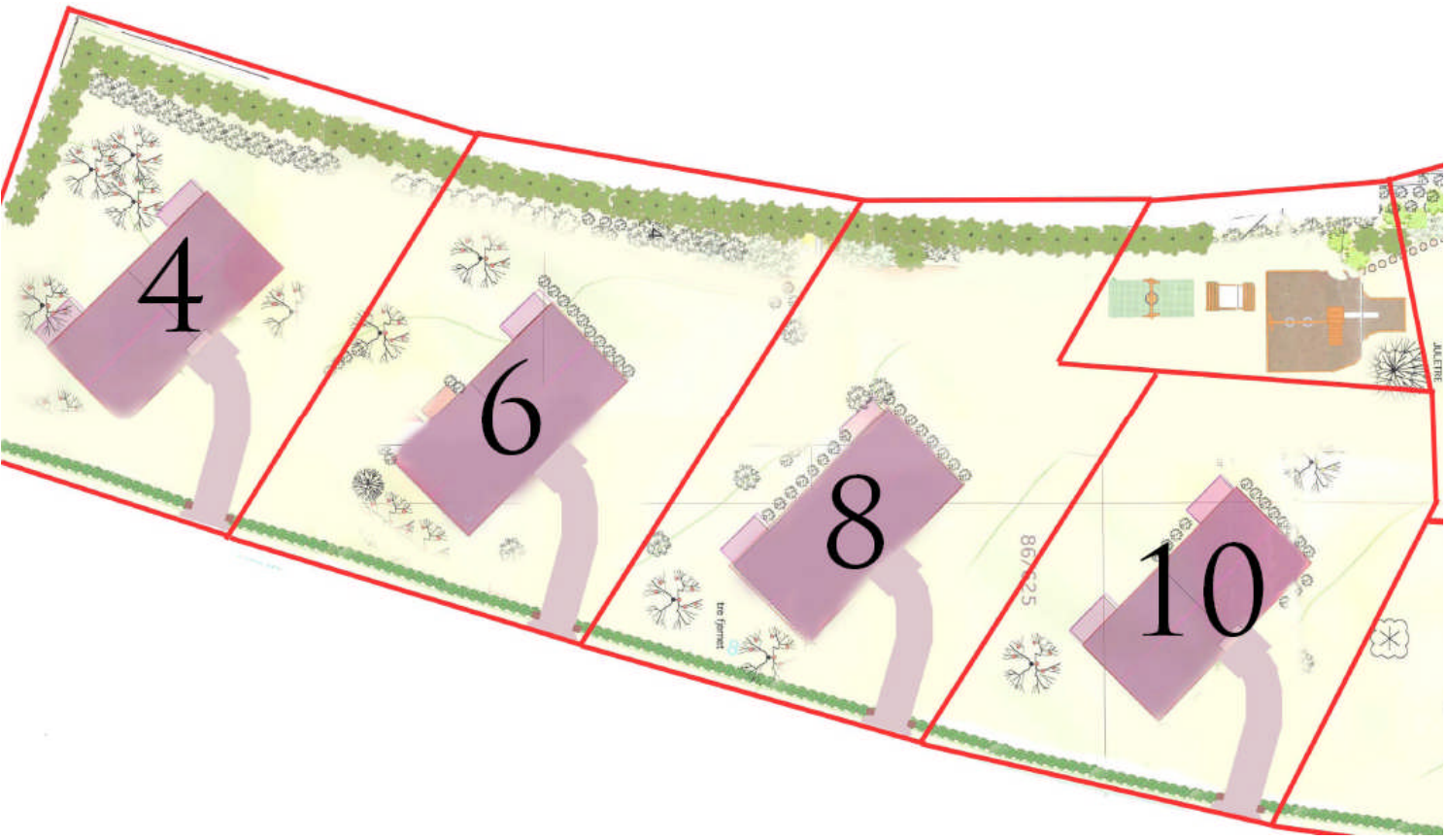
**VASKERIER OG TØRKEPLASSER**
Vaskeriet har følgende tider for vasking på hverdager: 08.00-11.00, 11.00-14.00, 14.00-17.00 og 17.00-20.00
For lørdager gjelder følgende vasketider: 10.00-13.00, 13.00-16.00 og 16.00-19.00
For bruken av vaskeriet vises til de regler som er satt opp i vaskeriet.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Det er ikke tillatt å tørke tøy andre steder enn på tørkeplassene. Unntatt små stativer som ikke synes utenfor balkongene. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes fra 08.00 til 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplass skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

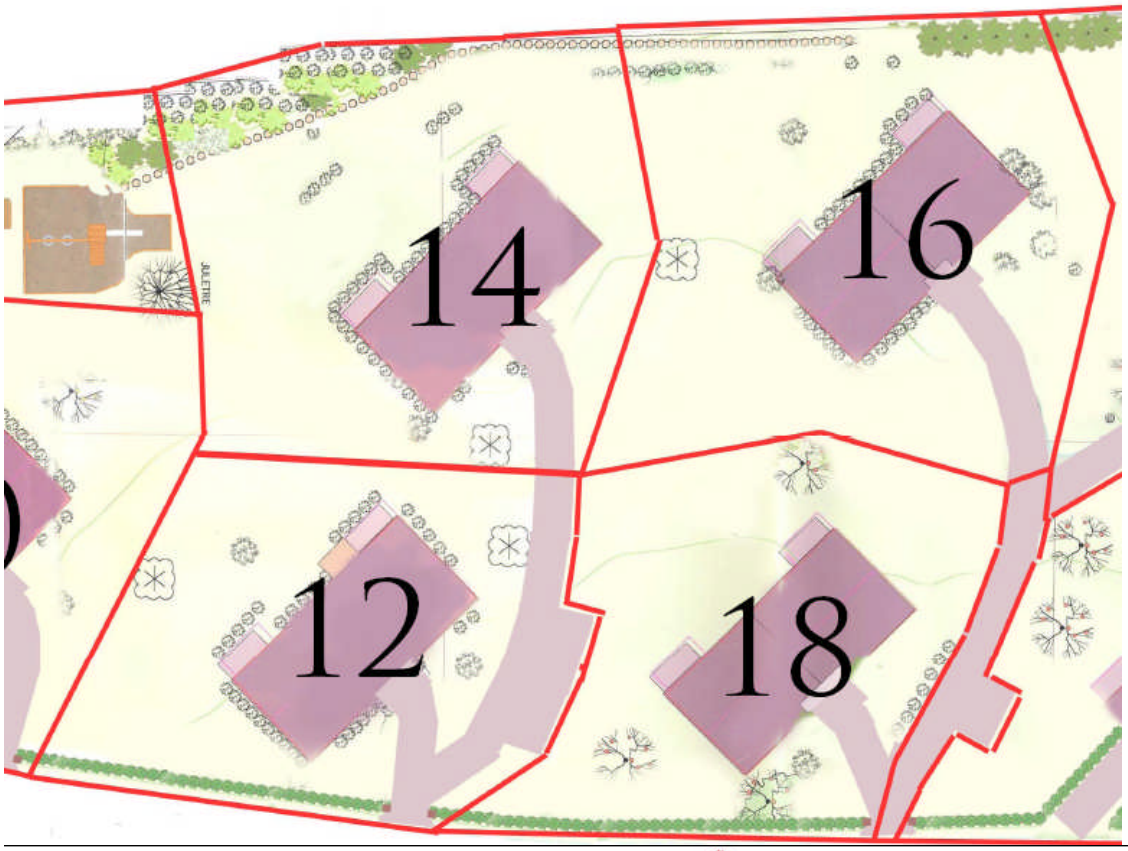
**LUFTING**
Kjellervinduer åpnes i sommertida og lukkes senest ved første frostnatt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Hold lufteventilene over vinduene som regel alltid åpen.

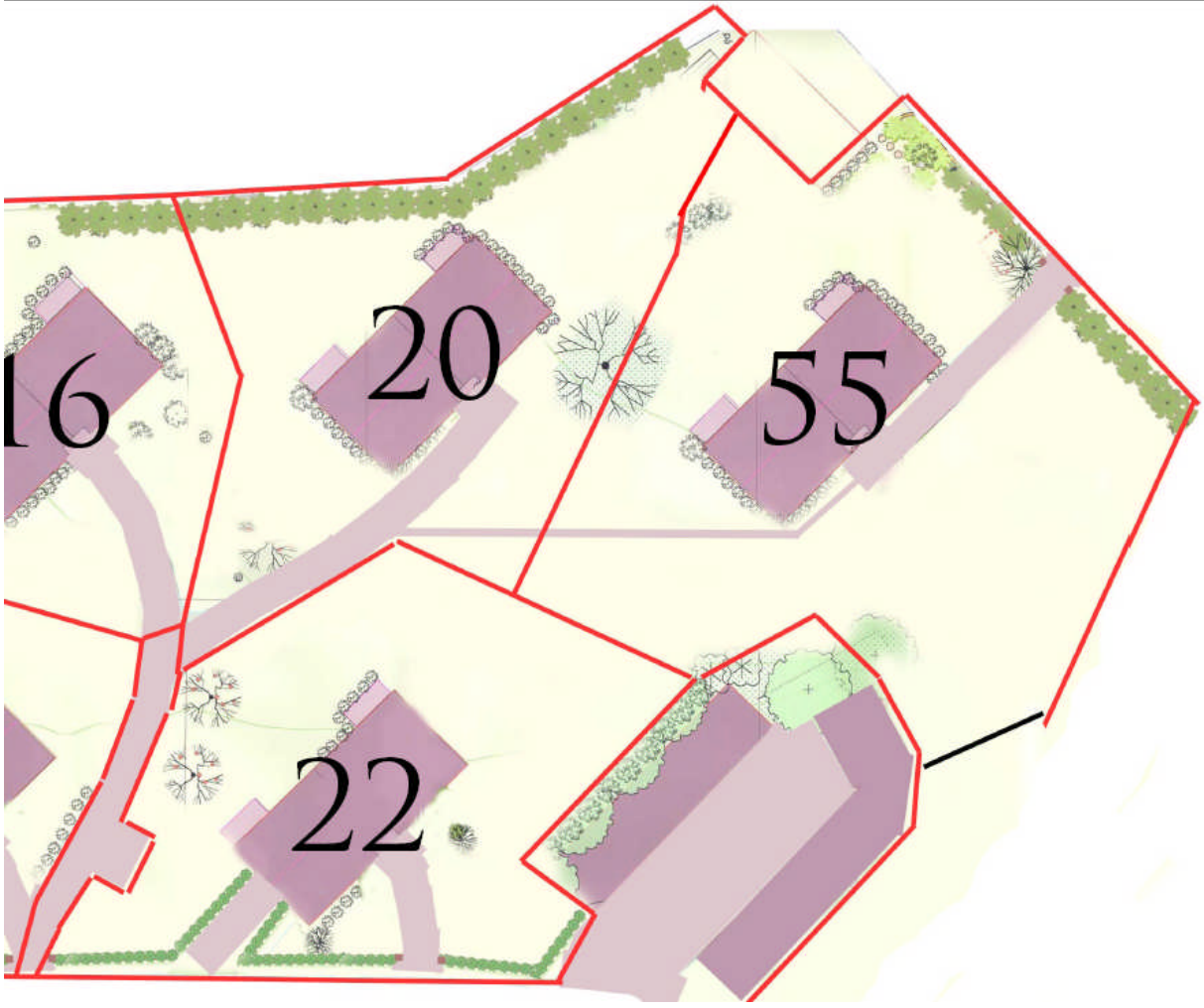
**PARKERING**
Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplass eller veier utenfor opparbeidede biloppstillingsplasser. Parkering av vare- og lastebiler samt campingvogner på lagets eiendom er forbudt, også på biloppstillingsplassene.

**DUGNAD**
Det avholdes dugnad når styret finner behov for det. Dugnader varsles ved oppslag. Alle andelseiere er pliktige til å delta på dugnad.

**ANSVARSOMRÅDER UTEAREALER**
På samme vis som for innvendige plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er det hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det ansvarsområdet for utearealet som huset er tildelt på plankartet nedenfor. Oppgavene består i raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus.




14
16
12
18


20
55
22

# Vedtekter for Stig borettslag

Organisasjonsnummer 848 531 952

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.april 1954, med senere endringer og sist endret 24. juni 2024.

## Innholdsfortegnelse


1. Innledende bestemmelser ..... 2
2. Andeler og andelseiere ..... 2
3. Forkjøpsrett ..... 3
4. Borett og bruksoverlating ..... 4
5. Vedlikehold ..... 5
6. Pålegg om salg og fravikelse ..... 12
7. Felleskostnader og pantesikkerhet ..... 12
8. Styret og dets vedtak ..... 13
9. Generalforsamlingen ..... 14
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern ..... 15
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene ..... 16
12. Komiteer ..... 16
13. Garasje og biloppstillingsplasser ..... 17
14. Avtaler ..... 18


**Versjonshistorie:**

- Tilført innholdsfortegnelse og sidetall
- § 4-2 Bruksoverlating: Tilført avsnitt (4) vedr. korttidsutleie
- § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Tilført avsnitt (3) vedr. lyddempende tiltak
- § 8-2 Styrets oppgaver: Tilført avsnitt (2) vedr. konstituerende styremøte og (3) vedr. dokumentasjon

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

Stig 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 100,-

(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) Inntil 22 andelshybler kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 2. etasje, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen og godkjent av BBL Ungdommenes Selvbyggerlag. Inntil 21 fellesrom i kjeller kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 1. etasje.

(4) 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.

(5) 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, jf 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 32, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

### 3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om at andelen har skiftet eier, med opplysning om pris og andre vilkår. Fristen er fem hverdager dersom borettslaget har mottatt 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) Andelseier har forkjøpsrett til hybel på loft beliggende rett over egen bolig, jf pkt 2-2 (3) i vedtektene. Andelseier som benytter denne forkjøpsretten må, innen tre måneder, sørge for å slå sammen andelene og dekke samtlige kostnader i forbindelse med dette. For øvrig gjelder retningslinjer fastsatt av generalforsamling, jf pkt 2-2 (3).

(5) Forkjøpsretten 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.

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

- andelseier selv eller andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier 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 opptil tre år.

- andelseier er en juridisk person.

- andelseier 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) Korttidsutleie i henholdt til boretslagloven § 5.4 feks.via Air BnB er mulig i intill 30 dager per år. Eieren skal informere styret i borettslag om varighet av hvert korttidsutleieforhold. I tillegg skal eieren informere leietakere om gjeldende husordensregler, kildesortering og parkeringsmuligheter.

(5) 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 og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) I sammenheng med gjennomføring av vedlikehold oppfordres andelseiere å inkludere lyddempende tiltak.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

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

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

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

(8) 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.

(9) Styret i borettslaget kan ved enkelte forsikringsskader bestemme at beboer selv må dekke egenandelen. Dette må skje etter nøye og individuell vurdering, og kun i de tilfeller der beboer har

unnlatt å foreta kontroll ihht kontrollansvaret eller det er klart at dette ansvar tilfaller beboeren. Styret må få en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos Usbl før et eventuelt vedtak.

**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) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren.

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

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

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

**5-3 Utbygging**

Andelseier har rett til å bygge ut boligen etter visse kriterier, jf. §§ 2-1. Dette innebærer utbygging av kjeller, innsetting av takvinduer etc. Det skal søkes om tillatelse fra styret og arbeidet kan først påbegynnes etter godkjenning fra naboer og styret i borettslaget.

Rammene for utbygging reguleres av kontrakt. Denne kontrakten skal godkjennes av generalforsamling. Før byggearbeidene kan starte, må kontrakt være underskrevet og alle punktene i kontrakten være oppfylt.

5-3-1 Regulering av felleskostnadene

(1) Ved salg av andelsleilighet med ekstra utbygde arealer (kjeller, gang eller goder) overtas den ytre vedlikeholdsplikten av borettslaget. Unntatt her er vinduer (tak- eller kjellervindu) som går utover opprinnelig størrelse

(kjellervindu), eller er innsatt på steder i bygget (takvindu) hvor det ikke var vinduer ved opprinnelig byggestart i 1950. Se egen vindusavtale.

(2) Gjeldende avtale om fordelingsnøkkel f.o.m 1. januar 2012 regulerer hvordan fordelingsnøkkel for beregning av felleskostnader og fellesgjeld skal justeres som følge av utbygging. Fordelingsnøkkelen for utbygde leiligheter oppdateres av USBL om lag én gang i året. I perioden mellom utbygging og justering av fordelingsnøkkel så gis det et tillegg i husleien som per 1. januar 2019 utgjør kr 35,30 pr. m2 pr. måned. Når USBL oppdaterer fordelingsnøklene, så vil tillegget fjernes og erstattes med oppjusterte felleskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld. Tillegget pr. m2 vil kunne endres basert på utvikling i fellesgjeld, rentenivå og felleskostnader.

**5-4 Levegg og terrasseplatting**

5-4-1 Platting i tilknytning til eksisterende veranda:

(1) Skal i lengderetning (parallelt med husets langvegg) maksimalt gå til midt på husets langvegg.

(2) Skal i dybde (normalt på husets langvegg) maksimalt 30cm lengre ut enn eksisterende veranda.

(3) Skal i størst mulig grad være i høyde med bakken. Kun ved behov for avretting kan det avvikes fra bakkeplanet.

(4) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-2 Levegg i tilknytning til terrasseplatting:

(1) Skal kun settes opp dersom alle andelshavere i huset er enige i dette. Søknad med underskrift av alle andelshavere i huset skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes.

(2) Skal bygges i tre og kledningen skal være av samme type som benyttet på husene i borettslaget (enten stående eller liggende).

(3) Skal ha identisk farge på kledningen som fargen på husets vegger. Fargen på topplist/beslag skal være identisk med husets vindu/hjørnelister.

(4) Skal stå på midten av husets langvegg.

(5) Bredden (parallelt med husets langvegg) kan maksimalt være 8 tommer (20cm) inkludert kledning.

(6) Dybden (normalt på husets langvegg) kan maksimalt være lik eksisterende terrasseplatting.

(7) Høyde maksimalt 180cm inne ved vegg. Leveggens ytterende skal på toppen brytes med et skråskjær (rundt 45 grader) ned til 2/3 høyde.

(8) Styret kan kreve leveggen revet dersom gjeldende retningslinjer ikke følges.

(9) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-3 Utvendig installasjoner på balkonger og plattinger

Balkonger og plattinger skal kun utstyres med tradisjonelt hagemøblement. Med tradisjonelt hagemøblement menes løse bord, stoler, parasoll, putekasser, grill og blomsterkasser. Alt av øvrige tiltak og inngrep skal søkes om og godkjennes av styret. Skriftlig godkjenning fra styret skal foreligge før tiltaket/inngrepet igangsettes. Godkjenning kan bare nektes dersom saklig grunn foreligger. Som saklig grunn regnes (men ikke uttømmende) bl.a. tiltakets skadepotensial, herunder fare for skade på bygninger og personer og borettslagets ansvar i forlengelsen av dette, om tiltaket er egnet til å medføre slitasje og unødige vedlikeholdstiltak på eiendommen og om tiltaket er egnet til å være i strid med ønsket om en enhetlig og homogen fasade.

**5-5 Utskifting av hovedavløp og vannrør**

Vedtak 6.2 på Generalforsamlinga i 2004 har åpnet for støtte til utskifting av tilførselsrør for vann og hovedavløp, samt gulvmembran i forbindelse med rehabilitering av bad. Normalt i et borettslag

rehabiliteres badene samtidig, da dette er den mest kosteffektive løsningen. Baderommet er leilighetenes mest tekniske rom og også mest viktig med tanke på god standard for å hindre fukt og vannskader. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for tilførselen av vann og hovedavløp. Det er på bakgrunn av dette det gis støtte ved rehabilitering av bad:

Målsetning med borettslagets støtte ved rehabilitering av bad er å få skiftet ut hovedavløp, sluk, vanntilførsel og gulvmembran. Dette på en slik måte at over tid vil alle husene ha et nytt sammenhengende vann- og avløpssystem, samt baderom, som tilfredsstiller dagens byggtekniske krav.

5-5-1 Ansvar

(1) Andelshaver skal informere styret om planlagt utskifting av vann- og avløpsrør før noe arbeid påbegynnes, og senest før kontrakt(er) inngås med ansvarlig foretak.

(2) Styret skal gi andelshaver gjeldende retningslinjer for rehabilitering av bad.

(3) Andelshaver skal kun benytte godkjente foretak i alt arbeid som krever dette.

(4) Andelshaver skal levere skriftlig avsnittene 5-5-4 til 5-5-8 til utøvende foretak/håndverkere.

(5) Ved uklarheter skal andelshaver kontakte styret umiddelbart

(6) Styret skal avklare uklarheter i 5-5 uten urimelig opphold

(7) Andelshaver skal framlegge for styret tilfredsstillende dokumentasjon som beskrevet i 5-5-2 når arbeidet er ferdigstilt.

(8) Styret skal uten urimelig opphold gi skriftlig tilbakemelding til andelshaver dersom dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig for utbetaling av støttebeløp.

(9) Styret skal utbetale gjeldende støtte, spesifisert i 5-5-3, til andelshaver uten urimelig opphold når dokumentasjonen er godkjent av styret.

5-5-2 Dokumentasjon

(1) Dokumentasjonen skal være skriftlig fra godkjente foretak med firmastempel og signatur over utført arbeid.

(2) Dokumentasjonen skal være slik at det framgår hvilke av punktene under 5-5-4 til 5-5-8 som er utført og til hvilken kostnad

(3) Dokumentasjonen skal inneholde bilder med nye rør (vann og avløp) som dokumenterer endepunktene i etasjen under og i gjeldende etasje.

5-5-3 Støttebeløp

(1) Pr. 1.3.2009 utgjør grunnbeløpet kr. 22 040. Maksimalbeløpet for hver leilighetstype følger derav fordelingsnøkkelen (samme forhold som felleskostnader og andel fellesgjeld). Dette beløpet kan bare betales ut en gang pr. bad og gjelder ikke de bad som bygges i ettertid i f.eks. kjellere.

| 3-roms | 3-roms med loft | Loftsleilighet |
|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Fordelingsnøkkel | 1,8418 % | 2,7036 % | 0,8618 % Maksimalbeløp |
| kr 22 040,- | kr 32 533,- | kr 10 313,- | |

(2) Beløpene indeksreguleres med konsumprisindeksen på månedsbasis.

(3) Beløpet for 3-roms med loft gjelder kun ved utskifting av vann- og avløpsrør over begge etasjer.

(4) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

5-5-4 Krav

Følgende punkter beskriver kravlisten hvorav alle relevante krav må være godkjent for å bli berettiget støtte.

5-5-5 beskriver krav som gjelder alle leiligheter. Deretter følger 5-5-6, 5-5-7 og 5-5-8 som gir en nærmere spesifisering for startpunkt og endepunkt for vann- og avløpsrør som gjelder henholdsvis første, andre og tredje etasje. 5-5-5 Alle leiligheter

Håndverkere:

(1) Det skal benyttes et firma som står ansvarlig for alt arbeid som berører våtromsnormen (dvs alt som berører vann og avløp, samt gulvmembran. Der det skal være dusj uten kabinett gjelder dette også veggmembran.)

(2) Ansvarlig firma skal være godkjent bedrift i følge fagrådet for våtrom. BVN (byggebransjens våtromsnorm)

(3) Ved utskifting av rør gjennom gulv og tak utløser dette søknadsplikt.

(4) Det må søkes om arbeidene til plan og bygg i forkant.

(5) Ingen arbeider må påstartes før søknad er godkjent.

(6) Det anbefales å benytte firma godkjent for ansvarsrett.

Vannledninger:

(7) Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

(8) Som nye vannledninger i leiligheter benyttes godkjent rør i rør system med veggbokser og fordelerskap.

(9) Alle vannrør i leiligheten som er skjult (går igjennom vegg/himling/bjelkelag) skal byttes ut med godkjent rør i rør system.

(10) Det kan legges synlige rør på vegg. Rør i rør er å anbefale da dette er en sikrere løsning mot vannskader.

Hovedavløp:

(11) Som nye avløpsledninger skal godkjente støpejernsrør, -deler og -sluk benyttes

(12) Avløpsrør fram til toalett skal også skiftes ut i sin helhet.

(13) Sluket må ha en godkjent klemring tilpasset membranen som skal benyttes.

Gulv:

(14) Det skal benyttes godkjent sveise/banemembran med minimum 15cm oppbrett

Ventilasjon på bad:

(15) For å unngå fuktskader og muggsoppdannelse er det viktig å ha god avtrekk ut av badet.

(16) For at avtrekk skal virke må det tilføres nok luft. Det bør derfor være åpning under dør (dørkarm med flat terskel) eller rist/huller i dør.

(17) For å beregne riktig ventilasjon bør fagmann for ventilasjon kontaktes

Varmtvannsberedere:

(18) Beredere skal plasseres i rom med sluk eller sikres med Waterguard magnetventil eller tilsvarende.

Kjøkken:

(19) Tilførsel av vann skal skiftes ut med rør i rør system fra fordelerskap.

(20) Avløpsrør skal skiftes ut med ny tilslutning til nytt hovedavløpsrør.

(21) Kjøleskap/oppvaskmaskin/vaskemaskiner skal sikres med magnetventil

(22) Belegg eller vannsikker plate legges under maskiner for lett å oppdage lekkasjer.

5-5-6 Første etasje Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra kjeller og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

Hovedavløp:

(2) Ny støpejerns avløpsledning skal minimum starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i kjeller og avsluttes til nytt rør fra etasjen over.

(3) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra andre etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under forgreining til sluket for andre etasje.

Ventilasjon på bad:

(4) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-7 Andre etasje

Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i første etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

(2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i første etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i første etasje som avløpsrør.

(3) Tilførselsrør til tredje etasje skal tilsluttes fordelerskap

Hovedavløp:

(4) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i første etasje.

(5) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i første etasje.

(6) Ny avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør fra tredje etasje.

(7) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra tredje etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under bjelkelag for tredje etasje.

Ventilasjon på bad:

(8) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-8 Tredje etasje (loft)

Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i andre etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes med stoppekran.

(2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i andre etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i andre etasje som avløpsrør.

Hovedavløp:

(3) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i andre etasje.

(4) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i andre etasje skal nytt avløpsrør starte under bjelkelag for tredje etasje.

(5) Ny avløpsledning skal ende i luftehatt over tak.

Ventilasjon på bad:

(6) Det skal minimum være naturlig avtrekk over tak.

**5-6 Trapperom**

(1) Ved oppussing av trapperom støttes arbeid for legging av belegg og materialkostnader for trapp/gulv med inntil kr. 35 000 for hele trapperommet. Arbeidet må utføres av godkjente fagfolk som styret kontakter.

(2) Skal en mindre del av trappen ha belegg reduseres beløpet tilsvarende i størrelse.

(3) Støttebeløpet forutsetter at beboere fjerner belegget på egenhånd. Kontakt styret for tips.

(4) Belegget skal være av en type som tåler stor slitasje og mye fukt. Belegget skal også legges i opptrinn.

(5) Materialkostnader for maling og dørklinker dekkes inntil kr. 8000.

(6) Det anbefales maling med god vaskbarhet, tilsvarende glans 40

(7) Ved eventuell innsparing kan restbeløp på maksimalt kr. 1000 benyttes til forskjønnelse av trapperommet (bilder etc)

(8) Beløpene justeres med konsumprisindeksen.

(9) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

## 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 enhver 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 lagsforholdet 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 minimum fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem 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) Det nye styret skal etter generalforsamling holde et konstituerende styremøte i henholdt til USBLs gjeldende mal og signerer den. Avvik fra malen skal begrunnes og dokumenteres i samme protokoll og beboerne skal informeres.

(3) Styret skal sørge for dokumentasjon av korrespondanse, kontrakter, HMS-aktiviteter og annen styrearbeid i de gjeldende systemer for Stig Borettslag (for eksempel USBL-portal, HMS-Bevar) og skal oppbevares på en sikker måte. Dokumentasjon skal lagres som minimum så lenge loven krever det og ikke slettes ved styreskifte.

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

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

(6) Styret bør avholde et møte for alle andelseiere hvert halvår hvor det er åpent for alle typer spørsmål.

**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, jf 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.

## 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**

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

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 §§ 522 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, jf borettslagslovens §7-12:

• Vilkår for å være andelseier i borettslaget.

• Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

• Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

### 11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39k, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

## 12. Komiteer

### 12-1 Valgkomité

(1) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.

(2) Valgkomiteen skal aktivt verve kandidater.

(3) Valgkomiteen skal framlegge en liste med kandidater på valg til de aktuelle verv for generalforsamlin gen. Det må minimum være en kandidat for hvert verv. Listen skal ikke ha noen form for prioritering.

(4) Valgkomiteen skal ikke komme med en innstilling (anbefaling) for hvem generalforsamlingen skal velge.

(5) Alle kandidater som blir foreslått for valgkomiteen skal kontaktes direkte for å få bekreftet at de ønsker å stille til valg.

(6) Alle kandidater som henvender seg direkte til valgkomiteen skal oppføres på de verv som kandidaten ønsker.

(7) Valgkomiteen har ikke anledning til å utelate noen kandidater.

## 13. Garasje og biloppstillingsplasser

### 13-1 Garasjer

(1) Nye garasjer ble bygget og ferdigstilt i november 2015 og ble i sin helhet finansiert av garasjeeierne. Brukerne eier hver sin garasje og betaler tomteleie til borettslaget. Tomteleie er pr. november 2015 kr 250 pr. garasje pr. måned. Alle drifts- og vedlikeholdsutgifter blir også betalt av garasjeeierne. Se eget garasjeregnskap, som kan fås ved henvendelse til styret. Liste hvilken garasje den enkelte eier, kan også fås ved henvendelse til styret.

(2) Borettslagets styre skal etter behov justere leie og utgifter til drift. Månedlig garasjeleie er pr. november kr 400. Dette innkreves sammen med andre månedlige fellesutgifter.

Eventuelt overskudd på garasjeanlegget går til framtidig vedlikehold på garasjene. Det er derfor viktig at et separat garasjeregnskap føres, slik at man til enhver tid kan se hva garasjene har til rådighet. Dette regnskapet skal alltid stå i innkalling til generalforsamling. Alle utgifter i forbindelse med garasjene skal i sin helhet betales av garasjeeierne.

(3) Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet. Bruk av garasjene og reglene rundt dette er regulert i avtale om garasjer.

(4) En eier av garasje kan selge denne separat eller sammen med leilighet eter eget ønske. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie garasje. Ved salg av garasje til enn annen andelseier står garasjeeier fritt ved valg av kjøper og salgssum. En andelseier kan kun eie én garasje.

Får ikke andelseier solgt garasjen sin ved flytting ut av borettslaget gjelder følgende:

• Garasjen skal selges dersom man mottar bud tilsvarende siste forelagte takst (250 000 i 2016).

• Salgsprosessen etter man har flyttet skal skje i samarbeid med styret.

(5) Skal garasjen leies ut for en periode skal andelseiere i borettslaget først få muligheten før man kan gå utenfor borettslaget for utleie. Utleie av garasje er regulert med egen avtale og skal godkjennes av styret.

### 13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil.

## 14. Avtaler

**14-1 Avtale om tak- og kjellervindu som ikke er opprinnelig fra byggeår 1950 – 51**

Opplysninger om andelseier:

Andelseier: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Telefonnummer: _____ E-post:

_____

Bakgrunn for avtalen:

Denne avtalen skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil sette inn takvindu eller større kjellervindu i egen andelsleilighet. Avtalen regulerer forhold knyttet til utbygging og senere drift og vedlikehold, samt eventuell utskifting av disse vinduene.

Forutsetninger:

Avtalen baseres på praksis i borettslaget om utbygging av takvindu eller større kjellervindu, og er forøvrig nedfelt i vedtektenes 5-3-1.

Avtalen forutsetter videre at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret, og som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat. Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til beskrivelse og utbyggingsplan. Det er også andelseier som står for framtidig innvendig og utvendig vedlikehold, samt eventuelle utskiftinger av disse vinduene.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Lov om håndverkertjenester, og alle arbeider knytte til el-anlegg og bygningsmessige konstruksjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtalen. Planen skal inneholde tegninger som viser fasadeendringer og inngrep i bygningens konstruksjoner.

Avtalens omfang og begrensninger:

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv rett til å bygge ut tak- og/eller kjellervinduer som beskrevet over.

Ansvar for skade – forsikring:

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader i forbindelse med utbyggingen.

Andelseiers forpliktelser:

Andelseier er ansvarlig for framtidig vedlikehold, utvendig og innvendig. De er også ansvarlig, praktisk og økonomisk for utskifting av disse tak- og kjellervinduer. Skader som oppstår skal likevel meldes uten opphold til styret

Utbyggingen skal i sin helhet være gjennomført senest tre måneder etter at planene er godkjent av gjeldene myndigheter.

Borettslagets forpliktelser:

Når borettslaget har godkjent og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning og mislighold:

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som påskrift på andelsnummeret tilknyttet leiligheten i Borettlagsregisteret. Ved sin underskrift på denne avtalen samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av andelen opphører nåværende andelseiers vedlikeholdsplikt og ny andelseier overtar denne.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar gjeldene forskrifter og vedlagte planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på kontrakten mellom borettslag og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser:

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i andelseiers husleiekontrakt.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger et undertegnet skjema (nabovarsel) fra berørte naboer, samt beskrivelse av byggearbeidene med nødvendige tegninger og en plan for framdrift.

Oslo, den_____

_____ _____ for Stig borettslag

Andelseier

**14-2 Avtale om utbygging.**

Avtale om utbygging mellom Stig borettslag og beboer

Opplysninger om andelseier:

Andelseier:

Adresse:

Andelsnummer:

Leilighetsnummer:

Telefonnummer:

E-post:

Bakgrunn for avtalen

Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil bygge ut egen bolig gjennom erverv av arealer i Stig borettslag. Avtalen regulerer forhold knyttet til kjøp og salg av arealer, utbyggingen og til senere drift vedrørende økte kostnader for borettslaget.

Forutsetninger

Generalforsamlingen har gitt en prinsipiell tilslutning til denne type utbygging i samsvar med borettslovens §46, jfr. vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 11. mars 1981. Eventuelle endringer av denne avtalen skal ha 2/3- flertall av de avgitte stemmer på en generalforsamling.

Avtalen forutsetter at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat.

Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i hht til beskrivelse og utbyggingsplan.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Norsk Standard og alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Dersom utbygging skulle medføre innredning av våtrom (toalett/vask), skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtale. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet.

Erverv av boder

I forbindelse med utbygging har det i borettslaget blitt en praksis med både bytting og oppkjøp av boder som en enkelt andelseier har hatt bruksretten til. Andelseier kan inngå egne avtaler om erverv av boder.

Dette skal godkjennes av styret, og skriftlige avtaler om dette skal vedlegges gjeldende avtale. Ervervede boder skal integreres i opprinnelig leilighet.

For leiligheter i første etasje er det kun anledning til å erverve boder i kjeller som ligger direkte under opprinnelig leilighet. For leiligheter i andre etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger direkte over opprinnelig leilighet. For leiligheter i tredje etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger på samme vertikale side av huset i tredje etasje.

For å oppnå likhetsprinsippet i størst mulig grad i borettslaget er det ikke anledning for andre andelseiere å motsette seg likeverdige bytter av boder. Likeverdige bytte av boder er definert som bytte av boder på samme størrelse i samme etasje. Det betyr at det ikke er definert som likeverdig bytte å skifte en kjellerbod mot en loftsbod. Slikt bytte kan likevel foregå dersom begge parter er enige om dette.

Salg av bod bestemmes helt og holdent av innehaver av boden. Prisen for arealet avtales mellom kjøper og selger.

Ved erverv av boder tilfaller også gangarealet foran de ervervede bodene. Arealet er den del av borettslagets fellesareal og erverves kostnadsfritt.

Erverv av fellesrom i kjeller

Andelseier i 1. etasje har enerett på oppkjøp av underliggende fellesrom med forutsetning om at dette integreres i eksisterende leilighet innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig. Oppkjøpet krever samtykke av alle andelseiere i huset.

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv bruksrett av underliggende fellesrom. Størrelsen på kjellerrommet skal i lengderetningen ikke overstige 7,5 meter innvendig målt. Bredden på rommet begrenses av eksisterende støpte senter bærevegger.

Kvadratmeterprisen, kr. _____, er fastsatt på bakgrunn av takst av _____ som gir en total salgssum på kr. _____ Taksten fastsettes og reguleres etter følgende metode:

1. Arealer som andelseier skal overta i kjeller, måles opp og det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris for overtakelse.

2. Takst pr. april 2002 danner grunnlag for en generell kvadratmeterpris for kjellerlokaler som overtas. Taksten er delt inn i tre trinn avhengig av opprinnelig takhøyde for kjellerlokalet.

Trinn 1: takhøyde opptil 215 cm kr 1.000,- Trinn

2: takhøyde 216cm - 230 cm kr 1.500,-

Trinn 3: takhøyde over 230 cm kr 2.000,-

Andelseiere i huset vil alltid, uavhengig av takhøyde, kun få fordelt totalbeløpet basert på laveste takst (trinn 1). Ved takhøyder over 215cm tilfaller overskytende beløp i sin helhet til borettslaget.

Denne taksten indeksreguleres hvert år med konsumprisindeks. Regulering skjer pr. 1. januar, med indeks fra november året før. Taksten vedlegges denne kontrakten.

3. Hver av partene, andelseier og borettslag, kan kreve fastsatt ny takst dersom det har skjedd endringer i markedet som gjør tidligere takst mindre anvendelig. Den som krever takst må betale for

takseringen. Ved slik ny takst må begge parter være enige om takstmann for at taksten skal være bindende for begge parter. Ved undertegning av denne kontrakten skal andelseier innbetale den fastsatte salgssummen til borettslagets konto i Usbl. Styret skal deretter sørge for at beløpet for laveste takhøyde blir utbetalt til husets andelseiere med 20 % til hver 3-roms leilighet (i alt 4) og 10 % til hver 1-roms leilighet (i alt 2). Der hvor 1-roms leilighet er overtatt av underliggende 3-roms leilighet, tilfaller denne andelen (10 %) den som har overtatt 1-roms leiligheten.

Begrensninger

Ved utbygging av kjeller kreves at minst en kjellerbod beholdes til tre-roms leilighet i andre etasje, og til loftsleilighet i minimum samme størrelse som tidligere, dersom loftsleilighet er en egen andel.

Arealet av midtre fellesrom i kjeller (sykkelbod) skal være minimum 8 kvadratmeter.

Utbygging av kjeller - vinduer

Opprinnelige vinduer i kjeller er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven ved bruk til varig oppholdsrom. An delseier forplikter seg derfor til å sette inn ett nytt vindu for hvert varig oppholdsrom hvor minimumsstørrelsen skal være tilpassa de til enhver tid gjeldene brannforskrifter. Plasseringen av nye vinduer kan ikke endres ut over det som en naturlig utvidelse av opprinnelige vinduer gir. Vinduenes overkant skal ikke overstige den utvendige synlige delen av grunnmuren. Vinduenes maksimale bredde skal ikke overstige 100 cm, og maksimale høyde skal ikke overstige 70 cm. Styret må få tegninger som viser både de gamle og de nye vinduene.

Utbygging av loft - takvinduer

Innsetting av takvinduer ved utbygging av loft reguleres av Vedtektene 14-1 Avtale om takvinduer.

Ansvar for skade - forsikring

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

Kostnader - Finansiering

Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader, herunder betaling og finansiering av utbyggingsarbeidene.

Endring av felleskostnader

Andelseier er gjennom denne avtale innforstått med at eventuelle omkostninger eller økte driftsutgifter utbyggingen påfører borettslaget, vil medføre en økning av husleien. Dette gjelder i første rekke økte faste utgifter som forsikringer, kommunale avgifter og skatter samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Overlevering

Andelseier overtar arealet i den stand det befinner seg ved overtakelsestidspunktet. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader for andelseier i forbindelse med ombygging av arealet.

Andelseiers forpliktelser

Stakekummer, feieluker etc. må være tilgjengelig for de øvrige andelseiere i huset.

Andelseier overtar, innen to måneder etter kontraktsdato, ansvaret for abonnement på strøm for det gjeldende arealet. Det innebærer at elanlegget fysisk må koples av borettslagets anlegg.

Borettslagets forpliktelser

Når borettslaget har godkjent planer og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning - mislighold

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i adkomstdokumentene tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger de opprinnelige takstpapirene, eventuelle avtaler om erverv av boder, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Oslo, den _____

_____ _____ for Stig borettslag

Andelseier(e)

Ektefelle/Samboer må undertegne hvis hun/han ikke er medeier.

_____

Underskrift ektefelle/samboer

**14-3 Avtale om leie av garasjeplass.**

Avtale vedrørende andel av garasje mellom Stig borettslag og andelseier

Opplysninger om andelseier:

Navn:

Medlemsnummer:

Adresse:

Telefonnummer:

E-post:

I dag er det mellom ovennevnte parter inngått avtale vedrørende andel av garasje i Stig borettslag på nedenstående vilkår. Her er det oppført retningslinjer på for garasjeeier og leier av tomtearealet garasjene står på.

Avtaleobjektet

Denne avtalen gir eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr _____ ved adresse Stig borettslag. Ved eierskifte av garasje skrives det en salgskontrakt/ overtakelsesavtale mellom eksisterende og ny eier som styret skal ha en kopi av. Salgssum avtales mellom eksisterende og ny eier, og garasjen tas over i den stand den er ved overtakelsen. Salgskontrakt/overtagelsesavtale kan fås ved henvendelse til styret.

Avtaleperiode

Avtalen gjelder fra dato _____. Borettslaget kan ikke si opp denne avtalen/leiekontrakten så lenge leieren er medlem av borettslaget og forøvrig overholder avtalens/kontraktens bestemmelser.

Leiebetaling

Eiendomsleie for garasjeplass og utgifter til drift og vedlikehold betales inn til Usbl sammen med andre fellesutgifter månedlig. Summen pr 1. januar 2016 og fordelingen av denne er forklart i innledningen på denne avtalen.

Vedlikehold

Andelseier plikter å behandle garasjeplassen med bygning med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som Stig borettslag fastsetter til sikring, ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Andelseier står ansvarlig for all skade som skyldes andelseier selv, eller personer i andelseiers husstand eller andre andelseier gir tilgang til arealene. Borettslaget ved styret sørger for vedlikehold av garasjetomter og bygninger.

Er det ikke nok midler på garasjekontoen til bestemte gjøremål eller vedlikehold, så har styret mulighet til å øke de månedlige leiesummene av garasjeeierne.

Ansvar

Stig borettslag har intet ansvar for skade som måtte påføres kjøretøy eller person og ting ved eller på garasjeplassen.

Fremleie

Garasjeeier kan leie ut sin garasje for en periode. Borettslagets andelseiere skal først spørres før man kan gå utenfor laget og søke leietagere. Ved fremleie av garasjen foreligger det en egen avtale med kriterier som skal skrives under av fremleier og leier. Forøvrig gjelder denne avtalens bestemmelser.

Mislighold

Dersom andelseier ikke innfrir restanse i felleskostnadene etter mottak av purring og utløp av frist iht. Mottatt varsel om fravikelse, jf. Tvangsloven §4-18, kan avtalen sies opp (heves), med umiddelbar virkning, og krav om salg av garasjeandel fremsendes. Saken vil samtidig bli oversendt til inkasso og eller rettslig inndrivelse.

Retten til å benytte garasjeplassen faller da bort, og dersom parkering fortsatt finner sted vil styret sørge for borttauing/rydding for tidligere eiers/leiers, regning og risiko. Fraviker ikke tidligere eier/leier garasjeplassen etter leieforholdets slutt, kan tvangsfravikelse begjæres gjennomført av namsmyndighetene.

Motkrav kan ikke fremsettes av andelseier overfor Stig borettslags krav på leie med mindre motkravet er erkjent av styret i Stig borettslag eller rettskraftig avgjort.

Andelseier aksepterer med dette at eventuell leierestanse og utestående innbetaling av driftsutgifter kan dekkes gjennom panterett i eiers/leiers bolig.

Husleieloven gjelder for denne avtalen så langt den passer. Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt 13. Denne kontrakt er utstedt i tre eksemplarer, hvorav andelseier og Stig borettslag mottar et eksemplar hver, mens et eksemplar sendes til Usbl for registrering. Andelseier aksepterer å betale eventuelt gebyr for denne registreringen.

Oslo, den

_____ _____ for

Stig borettslag Andelseier(e)

**14-3-2 Utleieavtale av garasje i Stig Borettslag**

Avtale mellom Garasjeeier og leier

Ved utleie av egen garasje skal først borettslagets andelseiere bli forespurt, før man kan gå utenfor borettslaget og søke leiere.

Garasjen som leies ut skal brukes til oppbevaring/parkering av kjøretøy. Garasjen kan ikke brukes til verksted, arbeidsplass, lager eller annen kommersiell virksomhet som utsalgsted av diverse varer eller lignende.

Ved strømforbruk utover normalen, (sammenlignes med forbruk generelt), vil garasjeeier bli fakturert for overforbruket. Lading av el-bil er ikke tillatt, da det ikke er lagt opp til dette teknisk og det er heller ikke kapasitet til dette.

Ved mislighold eller skade/hærverk vil garasjeeier bli holdt ansvarlig.

Årvoll, den _____

Jeg/vi _____

leier ut garasje nr._____ til

_____

Andre opplysninger, (leieperiode, oppsigelsestid, leiesum, osv.), bør noteres her:

_____

_____

_____

_____

Ved salg av leilighet og flytting ut av borettslaget må denne avtalen sies opp av utleier da det kun er borettslagets andelseiere som kan eie og eventuelt leie ut garasje.

Ett underskrevet eksemplar til utleier, leietaker og styret.

Bl. nr. 525.

RICH. ANDVORD
ESTABL. 1865
OSLO

BYGNINGSKONTROLLEN I OSLO
D.J.nr. 1424
Mottatt 16 MAI 1950
Gnr. 86 Bnr. 429
Bl.nr. 2

# Byggeanmeldelse.

*Til Akers bygningssjef!*

Herved anmeldes, at der på gårds-nr. 86 bruks-nr. 429

parsel av Stig gård ved Årvollveien

skal utføres byggearbeider overensstemmende med vedlagte tegninger.

1. nr. 1900: Situasjonsplan, mål 1:1000
" 2001: Planer og snitt, " 1:100
" 2002: Fasader

Vedlagte tegninger

Bygningens flateinnhold
Hovedbygning 160,14 m²
Uthus 0 m²
tilsammen 160,14

Bygningens bestemmelse Våningshus ( 4 leiligheter, 2 hybler ).

Bygningens største høyde
til gesims ca. 6,5 m
til möne ca. 10,0 "

Etasjenes antall og høyde
Kjeller: lyshöyde 2,10 m
1.etasje: " 2,50 "
2. " " 2,50 "
Kvisthybler " 2,35 " med skråtak.

Grunnens beskaffenhet Jord.

Kloakk og drenering Uttrekk til kloakk som legges i vei på östsiden.
2 rader 2 1/2" drensrör.

Fundamentering og kjellermurer
Betong såler. 20 cm. E-betong grunnmurer, yttermurene isolert med 5 cm. treullplater.

Isolasjon
Sementslemming og 2 ganger goudrongstryking.
Asfaltpapp på murkroner.

Bygningsmateriale
Amerikans bindingsverk, 10 cm. elastiske steinull - matter, 1 lag papp og 1" panel utvendig, 2 lag papp og 3/4" panel innvendig.
10 cm. granulert steinull i bjelkelag, på innskudds-golv over flytende golv i 2.etg. og hybler.

| | |
|---|---|
| Innredning i kjelleren | Matbod og brenselsbod for hver leilighet.<br>Rom for barnevogner, etc. Forövrig ikke innredet.<br>( Felles vaskeriannlegg i hus nr. 10). |
| Innredning på loft | 2 stk. hybler med entre, 1 stk. vannklosett.<br>Bod for hver leilighet, avdelt ved nettingsvegger. |
| Trappeantall | 1 trapp fra kjeller til loft. |
| Taktekning | 1" bordtak, asfaltpapp, dobbelt lekting, stein. |
| Antall piper | 2 stk. 9" x 9" röykpiper.<br>Kanaler av galv. Plater over tak fra hvert bad og hvert kjökken. |
| Antall tilhørende ildsteder | 1 kamin i hver stue, ialt 4 stk. |
| Trukne røkrør | Ingen. |
| Særegne konstruksjoner | |
| Lokum | |
| Stall, fjøs, grisehus hønsehus etc. | |

Følgende naboer er varslet:

86/5 - Fru Halsnæs v/ hr. adv. Busch, Torget 8.
86/103 - Östreheim Cafe, Årvollveien 52.
86/207 - Lyder R. Larsen, " 46.
86/250 - Sjåför E. Amundsen " 48.
87/3 - Oslo kommune, Eiendomskontoret.

Aker den Oslo, 10. mai 1950.

A/L UNGDOMMENS SELVBYGGERLAG

Eierens navn og adresse.

THOMAS TOSTRUP
ARKITEKT M.N.A.L. OSLO
TORGGATA 9. TLF. 42 41 58

Anmelderens navn og adresse.

(Eieren må egenhendig undertegne anmeldelsen).

Ansvarshavende:

G.nr. 86 B.nr. ~~120~~ 625

Tomt nr. _____

Parsell nr. _____

Bilag nr. 1

L.nr. 1424

Dat. 16/5-50.

Antall bilag ___

OSLO KOMMUNE

Bygningskontrollen

hus 3.

# EKSPEDISJONSDOKUMENT

angående Våningshus

Leil. 4/3+24.

**Eier:**

A/L Ungdommens Selvbyggerlag

adr. Torggt. 9 Oslo

**Anmelder:**

Ark. Thomas Tostrup

adr. Torggt. 9 Oslo

**Sted:**

Disen

Tomt nr. 8

til Selvbyggerv.

Sendt vegsj. 22/5-50.

Retur _____

Gebyr 19/8-50. EB.

Tillatt påvist 11/7-50

Ferdigatt. _____

Forespørsel ang. ferdigatt. sendt _____

Vegsj.(ang.veg) ~~xx/xx/xx~~.

Brannsj. V

Kloakkvesen V

**Ansvarshavende:**

MATERIALTILLATELSE
Foreligger R. Vatn

Tömmerm. Daniel Jörgensen, c/o A/S Ungdomsbygg, Torggt. 9 II, Oslo.
Kortsendt 12/1551. EB.

Bebygget areal _____

1.ets. 160 T/

2.ets. 160 T/ 60

3 –

Garasje _____

Uthus _____

Fasaderåd 20/5-50 E.B.

Brannsjef _____

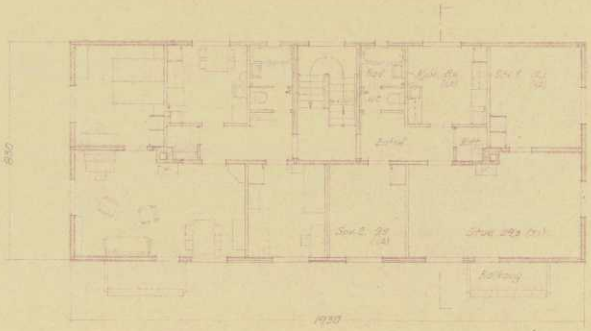
Helseråd _____

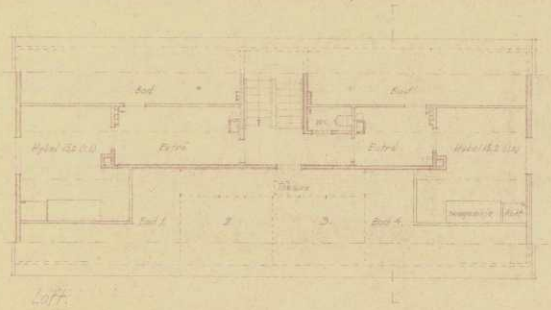
Reg.vesen _____

Fasadenål 22/5-50 HH.

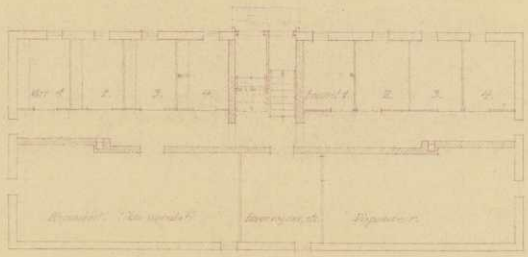
Se påtegning for hus 1. 30/6-50 JM.

Kart sendes ifg. Bestilling 12/1 57 A

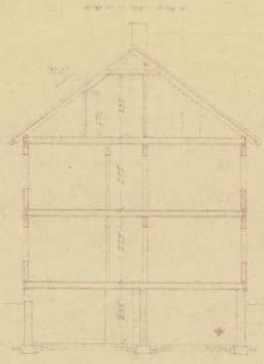




Loft



Gulv



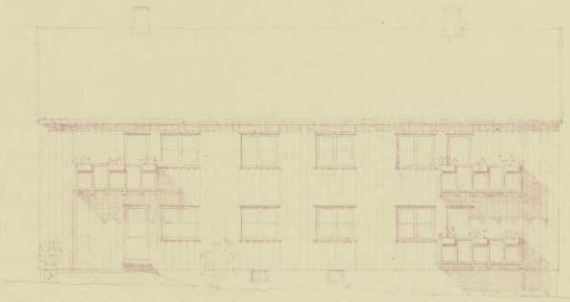
Snitt



A 86 429
B 6

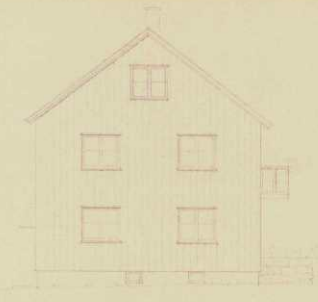
Uds nr. 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11

| | | |
|---|---|---|
| Arkitektens Sekretariat: | Stig L | Dato: 2001. |
| Forretningsfører: | Flower Smith | 1:100 |
| THOMAS TOSTRUP ARKITEKT M.N.A.L. | | Tegn. nr. 15-2001-01 |









BYGNINGSKONTROLLEN
D.J. nr. 1424
Modtaget 15 MAI 1950
Cnr. 86 Bnr. 429
Bilag 5

Husnr. 12,34,36,38,40

| | |
|---|---|
| Stuehus | 2 |
| Fasader | 1:100 |
| THOMAS TONTRUP ARKITEKT M.A.A. | 1922 |

Oslo kommune
**Plan- og bygningsetaten**

OSLO BYGGENTREPRENØR AS
Raschs vei 38B
1153 OSLO

| Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201412200-8<br>**Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Tommy Monge | Dato: 12.02.2015<br>Arkivkode: 531 |
|---|---|---|---|

| | | | |
|---|---|---|---|
| Byggeplass: | SELVBYGGERVEIEN 8 | Eiendom: | 86/625/0/0 |
| Tiltakshaver: | STIG BORETTSLAG | Adresse: | Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO |
| Søker: | OSLO BYGGENTREPRENØR AS | Adresse: | Raschs vei 38B, 1153 OSLO |
| Tiltakstype: | Tomannsbolig/rekkehus | Tiltaksart: | Vesentlig endring/reparasjon |

# FERDIGATTEST - SELVBYGGERVEIEN 8

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 05.02.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt.

| **Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201412200** | | | |
|---|---|---|---|
| **Beskrivelse** | **Tegningsnr** | **Dato** | **PBE-id** |
| Plan | | | 1/14 |

**Klageadgang**
Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider http://www.pbe.oslo.kommune.no/ for mer informasjon.

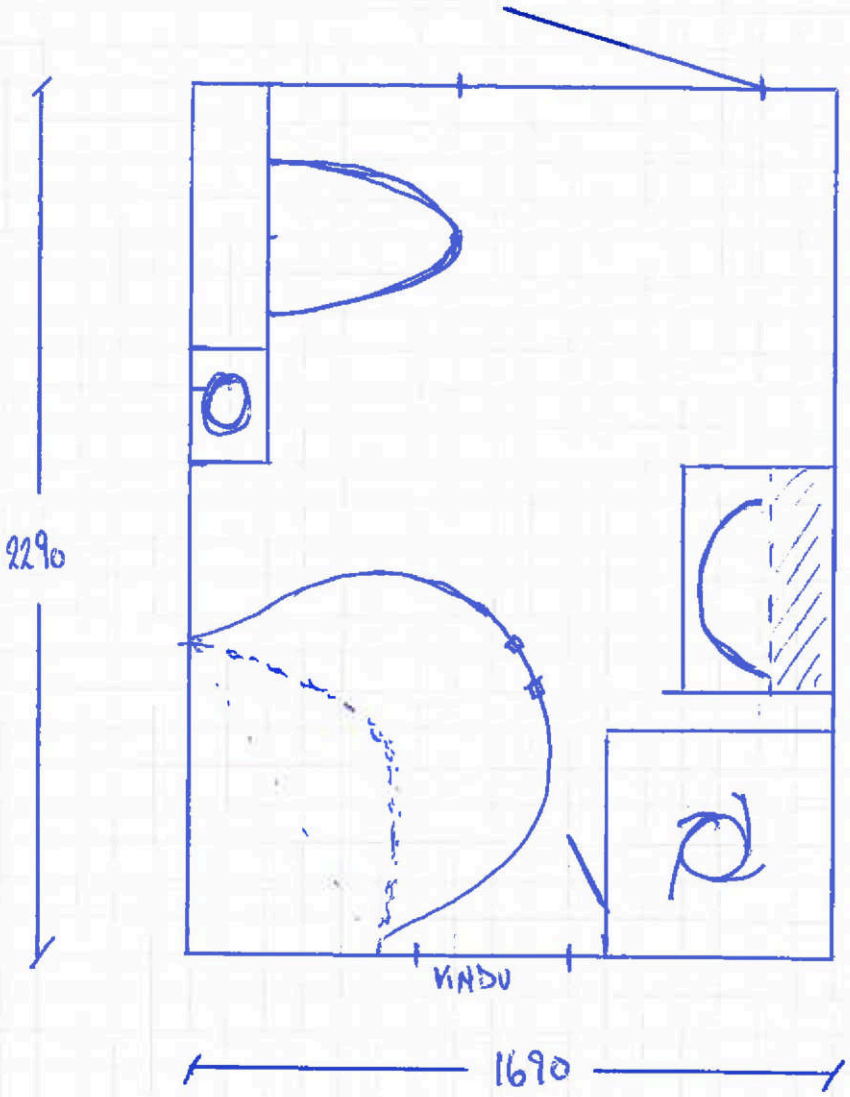
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

***Dette dokumentet er elektronisk godkjent 12.02.2015 av:***

***Tommy Monge - Saksbehandler***
***Jon Erik Reite Bang - enhetsleder***

**Kopi til:**
STIG BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, selb6@online.no

# SELVBYGGERVEILEDNING 8 - TYPISK PLANLØSNING




1:20

FORSLAG NY PLAN

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Victoria Nilsen Carroza
SELVBYGGERVEIEN 4

Dato: 02.12.2025

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86523153
8883856

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

# AREALBEKREFTELSE FOR GNR.86 BNR. 625

Vi viser til bestilling av 20251202 for SELVBYGGERVEIEN 4.

## GNR. 86 BNR. 625

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 05.01.1955.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

## 17212 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 2000.

Eiendommen består av 1 teig.

## Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder

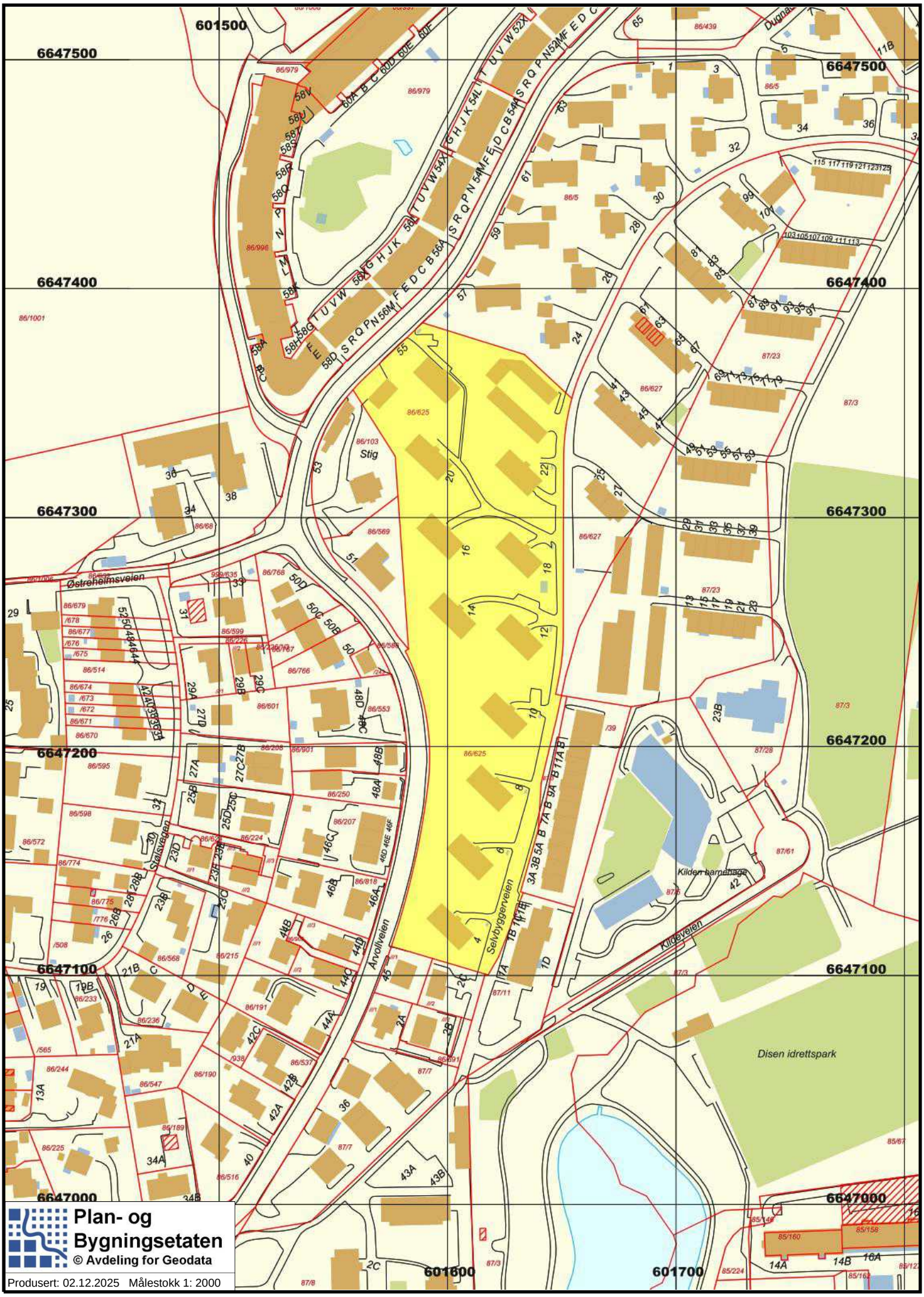
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

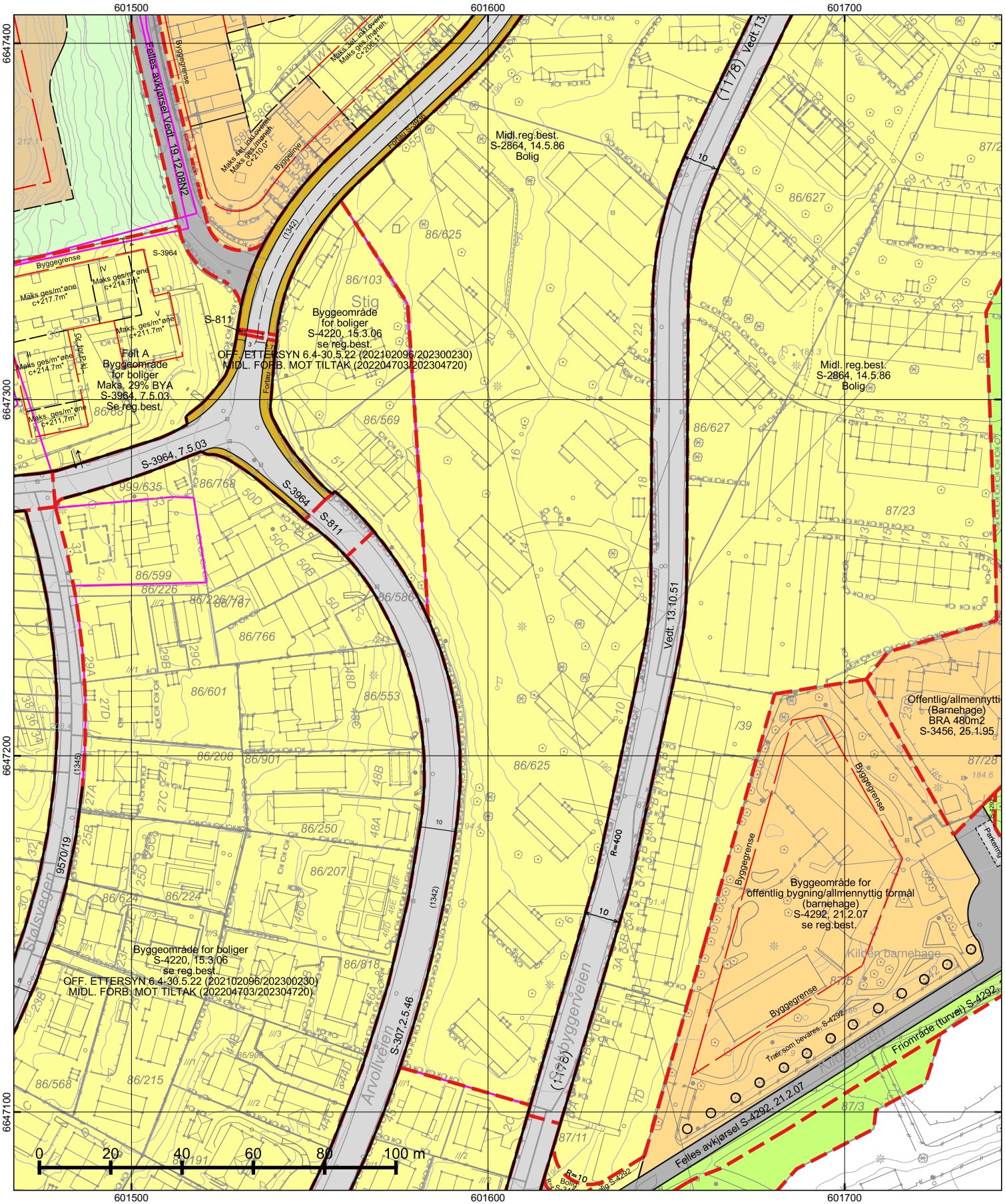
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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




Plan- og Bygningsetaten
© Avdeling for Geodata

Produsert: 02.12.2025 Målestokk 1: 2000




*=regulert kotehøyde med Oslo lokal som høydereferanse. Ved prosjektering legges 37 cm til denne kotehøyden.

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

## Reguleringskart

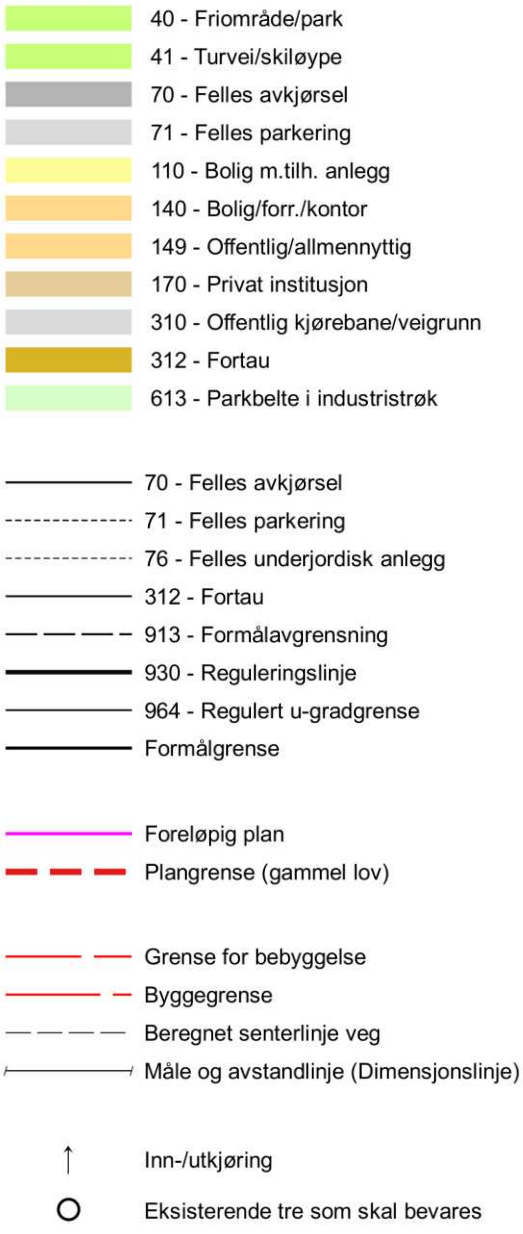
**– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).**
**– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17**
**– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.**
**– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.**

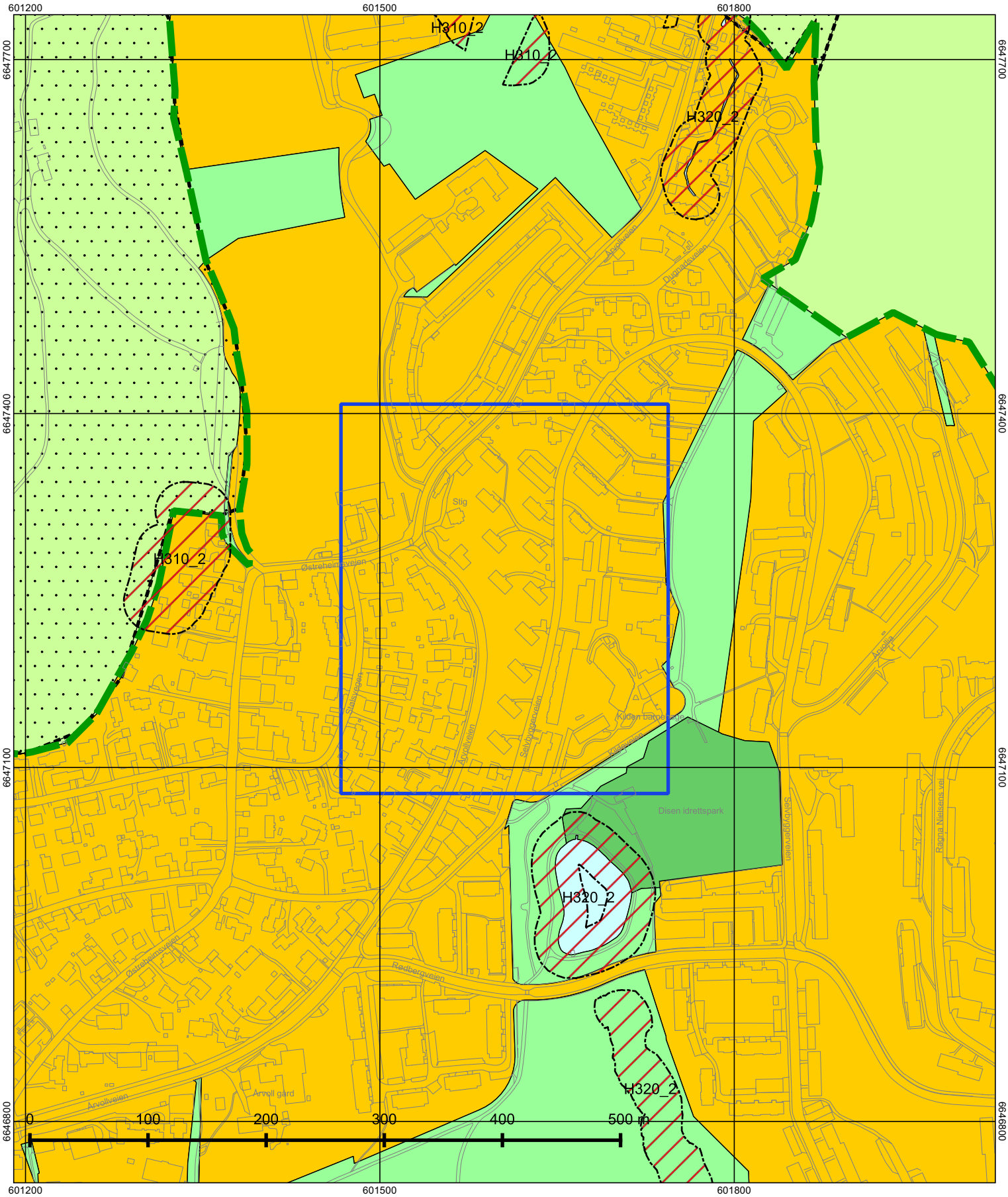
PlottID/Best.nr: 150435/ 86523153
Adresse: Selvbyggerveien 4
Gnr/Bnr: 86/625
Deres ref.:
Kommentar:

Opprinnelig reguleringsplan gir rammer for høyder på planlagt bebyggelse ut fra terrenghøydene slik de var da reguleringsplanen ble vedtatt. Det nye sammenstilte reguleringsplankartet viser dagens terreng- og tomtesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

Se tegnforklaring på eget ark

# TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)






© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 02.12.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 150435/86523153
Deres ref.:

## Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

Kartet viser utsnitt av «Plankart 1-2 Arealbruk» og «Plankart 2-2 Hensynssoner». For øvrige juridisk bindende kart, se Planinnsyn - https://od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?mode=kommuneplan

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

# Tegnforklaring - kommuneplan



Oslo

# S-4220

REGULERINGSPLAN FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY,(SMÅHUSPLANEN). Ny § 6, 7, 8 ,9, 10, 12, 18 og 20, vedtatt 12.6.13. Ny § 9, 4. ledd og § 10, 1. ledd andre setning, vedtatt 17.3.15. BUK-sak 57/15.

**Vedtaksdato:** 15.03.2006
**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning
**Vedtaksdokumenter:** 200913489
**Lovverk:** PBL 1985
**Høydereferanse:** OSLO LOKAL
**Merknader:** Se sak 200913489, endret reg.best.
**Knytning(er) mot andre planer:** 200401057, V040711, V121214, V240614, V021012, V051114

Dokumentet består av 10 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

OSLO KOMMUNE
**S-4220, 15.03.2006, rev. 12.06.2013 og 17.3.2015.**

*Se endret reg.best. ,vedt. 17.11.2008 (V171108).*
*Mindre vesentlig reguleringsendring for tre eiendommer (gnr.125 bnr.128, gnr.58 bnr.47 og gnr.27 bnr.465). Slik at arkeologisk utgravning av berørte automatisk fredete kulturminner sikres før søknad om tiltak kan behandles.*

*Se endret reg.best. ,vedt.04.07.2011(V040711)*
*Små reguleringsendringer for tre eiendommer, (gnr.48/ bnr.21, gnr. 48/ bnr.27, gnr.10/ bnr.281). Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse, for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes".*

*Se endret reg.best., vedt.02.10.2012 (V021012)*
*Små reguleringsendringer for eiendommen gnr.27/ bnr.482. Slik at det foretas arkeologisk undersøkelse for at berørte automatisk fredete kulturminner ivaretas og sikres før tiltak igangsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 24.06.2014 (V240614)*
*I Bergsalléen 8A, gnr 48,bnr. 331, skal det foretas arkeologisk utgravning av de berørte automatisk fredete kulturminner, id 170362, før iverksetting av byggetiltak. Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo umiddelbart etter søknad om tiltak har kommet inn, slik at omfanget av den arkeologiske undersøkelsen kan fastsettes.*

*Se endret reg.best., vedt. 05.11.2014 (V051114)*
*Før iverksetting av byggetiltak som berører kulturminne id 176633 i Nils Lauritssøns vei 18 skal det foretas arkeologisk utgravning av dette. Anleggsarbeid kan iverksettes før utgravningen gjennomføres i de delområder, der dette ikke er til hinder for gjennomføringen av utgravningen, eller utgjør en fare for å påføre kulturminne skade, jf. avmerking på kart datert 10. september 2014.*
*Det skal tas kontakt med Byantikvaren i Oslo i god tid før tiltaket skal gjennomføres slik at omfanget av de arkeologiske granskningene kan fastsettes.*

**REGULERINGSBESTEMMELSER FOR SMÅHUSOMRÅDER I OSLOS YTRE BY (S-4220) (Med endrede §§ 6, 7, 8, 9, 10, 12, 18 og 20).**

***Paragraf 1 – 20***

## § 1 Avgrensning

Disse reguleringsbestemmelser gjelder for de områder som er vist på plankart merket BOP-200401057 (i målestokk 1:5000), datert 01.03.2004 og revidert 10.02.2006.

## § 2 Reguleringsformål

Området reguleres til byggeområde for boliger. Innenfor planområdet opprettholdes gjeldende reguleringsplaner for andre formål enn byggeområder for boliger.
Automatisk fredete kulturminner som er avmerket på plankartet reguleres til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger.

## § 3 Hensikten med reguleringsplanen

Hensikten med reguleringsplanen er å legge til rette for en utvikling i planområdet med bebyggelse med småhuskarakter, og å opprettholde og styrke småhusområdenes kvaliteter. Planen skal ivareta områdenes estetiske, funksjonelle, kulturminnefaglige og miljømessige kvaliteter knyttet til eksisterende bebyggelse, landskap, vegetasjon og biologisk mangfold.

## § 4 Bebyggelsesplan

Tiltak med 10 eller flere nye boenheter kan bare oppføres på grunnlag av godkjent bebyggelsesplan.

## § 5 Utomhusplan

Ved innsendelse av søknad om tillatelse til tiltak kreves utomhusplan. Denne skal vise både eksisterende og planert terreng for eiendommen og terrengtilpasning til naboeiendommene, samt opparbeiding av utearealene.

Terrengbehandling, beplantning og annen opparbeiding i samsvar med godkjent utomhusplan må være utført før midlertidig brukstillatelse gis.

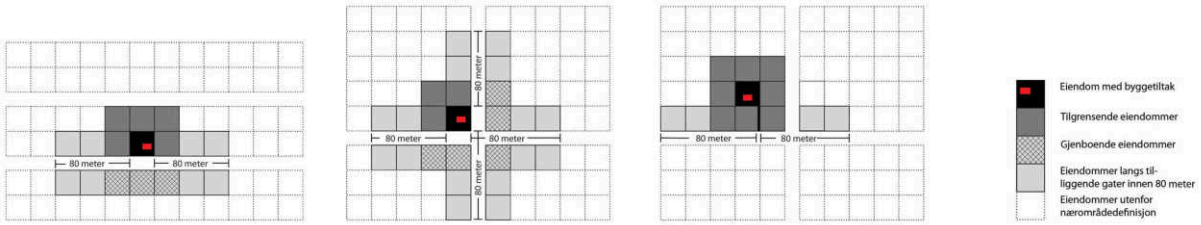
For mindre tiltak som ikke endrer utomhusarealet kan kommunen forenkle kravet til dokumentasjon.

## § 6 Plassering av bebyggelse og terrengtilpasning

6.1
Nærområdets landskap/terreng, grøntdrag og bebyggelsesstruktur skal være førende ved plassering og gruppering av ny bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Følgende definisjoner legges til grunn:

a. Med nærområde menes et område som omfatter tilgrensende eiendommer, eiendommer som er gjenboere, samt eiendommer langs begge sider av tilliggende vei/veier, som følger av figur 1a-c. Kommunen kan fastsette et utvidet eller redusert nærområde der det er naturlig at et større eller mindre område ses i sammenheng.




*Figur 1a :*
*Nærområde der tiltak ligger langs vei/gate*

*Figur 1b:*
*Nærområde der tiltak ligger i vei-/gatekryss*

*Figur 1c:*
*Nærområde der tiltak ligger bak bebyggelse langs vei/gate*

b. Med bebyggelsesstruktur menes måten bygningene er plassert og gruppert på den enkelte eiendom, i forhold til bebyggelsen i nærområdet og i forhold til veier, ferdselslinjer, bekkeløp, landskap/terreng og grøntdrag.
c. Enhetlig bebyggelsesstruktur betyr at minst 3/4 av bygningene i nærområdet har lik plassering og gruppering i forhold til ovennevnte elementer.
d. Med grøntdrag menes vegetasjonsbelter som strekker seg over flere eiendommer.

6.2
Kommunen skal godkjenne tiltakets plassering. Ved plassering av tiltak skal bebyggelsesstruktur for eiendommer langs samme side av vei i nærområdet vektlegges. Dersom tiltaket ikke er lokalisert langs vei skal plassering av bebyggelse på tilgrensende eiendommer være førende.
I områder med større bygningsvolumer i eksisterende bebyggelse skal nye boligenheter samles i volumer av tilsvarende størrelse.

6.3
Tiltak innenfor nærområder med enhetlig bebyggelsesstruktur skal videreføre denne. Der bebyggelsen i nærområdet har enhetlig avstand til vei skal denne avstanden opprettholdes.

Ny bebyggelsesstruktur innenfor enhetlige områder kan tillates, dersom denne kan videreføres over flere eiendommer i nærområdet på en slik måte at en enhetlig bebyggelsesstruktur sikres.

6.4
I nærområder uten dominerende bebyggelsesstruktur eller ved ubebygde arealer kan bebyggelse plasseres i nyskapende strukturer, og disse skal binde området sammen.

6.5
Ved alle tiltak etter plan- og bygningsloven (pbl) skal det legges stor vekt på bevaring av eksisterende terreng og vegetasjon. Terrenginngrep for å oppnå høyere utnyttelse, annen plassering eller høyere gesims- og terrenghøyde enn tomtens naturlige topografi legger til rette for tillates ikke. Ferdig planert terreng skal tilsvare eksisterende terrengnivå.

Følgende unntak tillates:

a. På flate og svakt skrånende tomter skal samlet høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer ved bebyggelse maksimalt være 0,5 meter.
b. For skrånende tomter med fall 1:6 – 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1 meter.
c. For bratte tomter med terrengfall mer enn 1:3 skal høyde på støttemurer, fyllinger og/eller skjæringer samlet ikke overskride 1,5 meter.

Ved terrassering av terrenginngrep som nevnt i b og c skal maksimal utstrekning og minste avstand mellom terrenginngrepene være 6 m i terrengets fallretning.

Terrengmessig overgang til naboeiendommer skal gis en naturlig utforming. Det skal ikke etableres støttemurer, fyllinger, og/eller skjæringer med samlet høyde på mer enn 0,5 meter nærmere enn 4 meter fra nabogrense.

Mindre avvik kan tillates for adkomst/avkjørsel og parkering.

6.6
Maksimalt 40 % av tomtens areal, inklusive bebygd areal (BYA), kan opparbeides med harde, vann-ugjennomtrengelige overflater. Overvann skal håndteres lokalt på egen eiendom.

6.7
Nye tiltak skal plasseres slik at større trær bevares. Med større trær menes trær med stammeomkrets over 90 cm, målt 1 meter over terreng. Det skal avsettes plass på eiendommen i plan og dybde til utvikling av rotsystem og krone. Treets rotsone regnes som største omkrets for treets krone. Tiltak eller byggegroper innenfor denne sonen tillates ikke.

## § 7 Utforming av bebyggelse

Nye tiltak skal ha god bruksmessig, fysisk og estetisk kvalitet.

Nye tiltak skal ha småhuskarakter og størrelse/volum tilsvarende eksisterende bebyggelse i nærområdet. Flertallet av følgende formingsfaktorer skal hentes fra eksisterende bebyggelse: Høyde, lengde/bredde, grunnflate, volumoppbygging, takform og materialbruk, hvorav takform og/eller materialbruk skal være et av elementene.

I nærområder med i hovedsak ensartet bebyggelse skal alle ovennevnte formingsfaktorer hentes fra eksisterende bebyggelse.

## § 8 Bevaringsverdig bebyggelse

Ved behandlingen av søknadspliktige tiltak samt ved behandling av bebyggelsesplaner skal spørsmålet om bevaring avklares med antikvarisk myndighet (Byantikvaren).
Der det er enkeltbygg av særlig arkitektonisk eller historisk betydning på eiendommen, eller eiendommen inngår i grupper av bygninger som sammen utgjør et spesielt verdifullt kulturmiljø, skal nybygg plasseres slik at eksisterende bevaringsverdig bebyggelse kan bevares.
"Moderhusets" (det eksisterende bevaringsverdige huset) ordensprinsipper og formingsfaktorer skal være førende for plassering og utforming av ny bebyggelse, slik at bebyggelsen på eiendommen samlet får en helhetlig karakter og "moderhuset" et romslig uteareal foran sin hovedfasade.

## § 9 Bevaring av strandlinje mot sjø og vassdrag

Åpne strekninger av bekker, elver, vann, dammer og tjern skal opprettholdes. Der nye tiltak berører lukkede elver eller bekker skal gjenåpning av disse vurderes.

Tiltak må ikke gjennomføres nærmere enn 20 m fra vannkant mot vassdrags hovedløp eller 12 m fra vannkant mot vassdrags sideløp. De samme avstandene gjelder også for graving, sprenging og andre fyllingsarbeider. Avstand måles ut fra normal vannstand. Hovedløp og sideløp defineres som i kommende Grøntplan i Oslo.

I områder markert A på plankartet gjelder byggegrense mot bekk som vist på plankartet.

I områder på Bygdøy som ikke omfattes av S-4726 "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, og som er markert B på plankartet, gjelder byggegrense mot sjøen som vist på kartet. I disse områdene kan det likevel tillates brygge, utenfor byggegrense, på inntil 8 m2 pr. eiendom. Største lengde langs strandlinje skal ikke overstige 6 meter. Største lengde fra strandlinje, eller største utstikk fra strandlinje ved normal vannstand, skal ikke overstige 6 meter. Brygger skal utformes og plasseres slik at allmenn ferdsel på sjøen ikke hindres.

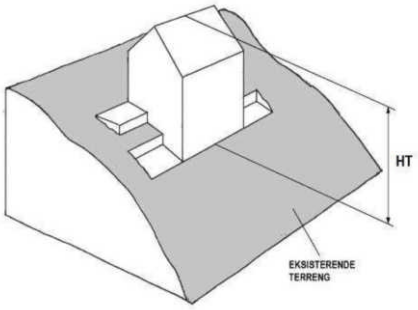
## § 10 Bebyggelse, høyder og grad av utnyttelse

Det tillates inntil 24 % bebygd areal (BYA) på den enkelte tomt. Områder langs bekkedrag (markert A på plankartet) og områder på Bygdøy (markert B på plankartet) som ikke omfattes av S-4726, "Reguleringsplan med reguleringsbestemmelser for villaområdet Huk aveny" vedtatt 12.06.2013, tillates bebygd areal (BYA) inntil 18 %.

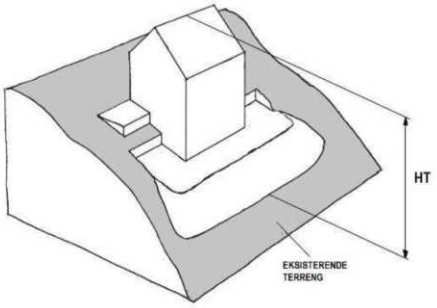
Følgende høyder tillates:

a. Gesimshøyde inntil 6,5 meter og mønehøyde inntil 9,0 meter. For bebyggelse med pulttak tillates høyeste gesims inntil 7,5 meter, laveste gesims inntil 6,5 meter. For bebyggelse med flate tak tillates gesimshøyde inntil 7,0 meter. Med flate tak menes tak med maksimalt 4 graders takvinkel. Alle høyder måles ut fra eksisterende terrengs gjennomsnittsnivå rundt bygningen.

b. De tillatte gesims- og mønehøyder i pkt. a) forutsetter at tiltakets totale høyde (HT) ikke overstiger 10,5 meter. Tiltakets totale høyde er samlet høyde på bygning og laveste punkt for støttemurer, skjæringer og fyllinger maksimalt 6 meter fra fasade, og måles som vist på figur 2a og 2b:




*Figur 2a*




*Figur 2b*

c. Der et flertall av bygningene langs samme side av vei i nærområdet har gesims- og mønehøyder som overstiger de angitte høyder angitt under a) med mer enn 1 meter, kan kommunen ut fra disse høydene fastsette gesims- og mønehøyde for det omsøkte tiltaket opp til den høyde som er dominerende for området.

I søknad om tiltak skal gesims- og mønehøyder, samt høyder for eksisterende og planert terreng angis med kotetall.

Anlegg under bakken skal i hovedsak plasseres under bygningens fotavtrykk, og maksimalt utgjøre 30 % av tomtens areal.

Parkeringsplasser på terreng, dvs. frittstående, i carport eller garasje, skal være minimum 18 m2 per plass og medregnes i bebygd areal (BYA). Ved fire eller flere boenheter skal minimum 25 % av parkeringsplassene, dog minst en plass, ligge på terreng og være felles for beboerne. Felles P-plasser på terreng skal ikke være overbygd. Ved parkeringsanlegg i kjeller skal hver plass ha en minstestørrelse på 2,5 x 5,0 meter.

## § 11 Minste størrelse på boligtomter

Minste tomtestørrelse skal være 600 m2.
Tomter på under 600 m2 kan likevel fradeles hvis det foreligger godkjent søknad om tillatelse for nytt tiltak eller det ligger eksisterende bygning på eiendommen som ønskes fradelt.

Slik fradeling, eller fradeling til tomter på over 600 m2, kan godkjennes hvis øvrige krav i plan- og bygningsloven og reguleringsbestemmelsene er oppfylt.

## § 12 Uteoppholdsareal

Det skal settes av uteoppholdsareal etter følgende norm.:

a. Minimum 200 m2 for eneboliger og 300 m2 for tomannsboliger.
b. Minimum 100 m2 per boenhet/leilighet der BRA er lik eller større enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype enn ene- eller tomannsbolig.
c. Minimum 50 m2 per boenhet/leilighet der BRA er mindre enn 55 m2 i annen boligbebyggelse/ boligtype.

Arealnormen gjelder både for nye boliger og for eksisterende boliger på eiendommer hvor det skal gjennomføres tiltak. Arealnormen gjelder også ved endring av antall eller størrelse på leiligheter i eksisterende bebyggelse og ved fradeling av eiendommer.

Minst 3/4 av uteoppholdsarealet skal være på terreng. Takterrasser medregnes i uteoppholdsareal. Arealer brattere enn 1:3 etter planering tas ikke med i beregningen av uteoppholdsareal.

Uteoppholdsareal skal plasseres best mulig i forhold til sol og støy/andre miljøbelastninger, skal være egnet for aktivitet og lek og skal ligge godt tilgjengelig fra boligen. Ved 2 – 4 boenheter skal uteoppholdsareal på terreng innbefatte ett samlet areal med en minste størrelse på 8 x 8 meter per boenhet.

Ved tiltak med fem eller flere boenheter skal minimum 1/4 av uteoppholdsarealet være et felles uteoppholdsareal på terreng med en minste størrelse på 8 x 12 meter. Felles uteoppholdsareal på nordsiden av bebyggelse tillates ikke.

Takterrasser kan godkjennes hvis disse er trukket minimum 1 meter tilbake fra fasadelivet.

Arealer som er ment å tjene som felles oppholds-, leke- eller parkeringsareal, jfr.§10, for eiendommen, kan ikke tillegges enkeltseksjoner som tilleggsareal dersom eiendommen blir seksjonert, jfr. § 20b.

## § 13 Parkering

Parkeringsplasser skal opparbeides i henhold til de til enhver tid gjeldende parkeringsnormer for Oslo kommune, åpen by.

## § 14 Veier

Langs veier med kapasitetsproblemer eller trafikkfarlige strekninger kan den nye bebyggelsens påvirkning på trafikksituasjonen kreves utredet av utbygger.

Ved tillatelse til deling av eiendom eller byggetiltak kan det settes krav til veiopparbeidelse.

Kommunen kan kreve oppført gjerde langs vei som betingelse for midlertidig brukstillatelse og gi bestemte krav til utforming, høyde, osv.

## § 15 Støy

Der støyforholdene overstiger laveste grense i de til enhver tid gjeldende retningslinjer for støy, må plan for tiltak som dokumenterer tilfredsstillende støynivå foreligge sammen med søknad om tillatelse til tiltak. Aktuelle terrengtiltak innarbeides i utomhusplanen, jfr. § 6. Alle støybeskyttelsestiltak skal være ferdig opparbeidede før midlertidig brukstillatelse gis.

## § 16 Luftforurensing

I områder der grenseverdiene for lokal luftkvalitet kan bli overskredet, skal arealer ikke fradeles eller bebygges uten at det gjennomføres tiltak som vil gi tilfredsstillende luftkvalitet.

## § 17 Jordforurensning

Arealer med forurensning i grunnen kan ikke bebygges uten at nødvendige tiltak gjennomføres.

## § 18 Automatisk fredete kulturminner – forholdet til lov om kulturminner og rekkefølgebestemmelser

De automatisk fredete kulturminnene som er regulert til spesialområder bevaring/automatisk fredete kulturminner/boliger skal forvaltes i henhold til lov om kulturminner av 09.06.1978 nr. 50 (kulturminneloven).

Før tillatelse etter plan- og bygningsloven kan gis, må forholdet til automatisk fredete kulturminner være avklart i samsvar med kulturminneloven, jfr. kulturminneloven §§ 8, 9 og 10. Dette innebærer at automatisk fredete kulturminner for det samlede tiltaket må registreres. Hvor slike kulturminner påvises må kulturminnemyndighetene vurdere om tillatelse til inngrep kan gis og eventuelt fastsette vilkår for dette, jf. kulturminneloven §§ 8 og 9, og kommunen må følge opp med nødvendige reguleringsendringer (formål og/eller bestemmelser).

## § 19 Strøkstjenlig virksomhet

Ny eller utvidelse av eksisterende strøkstjenlig virksomhet samt bruksendring til disse formål tillates, forutsatt at kommunen finner virksomheten tjenlig for boligstrøket. Tiltaket forutsettes ikke å medføre vesentlig økning av miljøbelastninger på nærområdet.

Med strøkstjenlig virksomhet menes tiltak som forsterker kvaliteten på området og støtter opp om hensikten med planen selv om tiltaket ikke inngår i reguleringsformålet.

## § 20 Dokumentasjon

Søknad om tiltak skal inneholde:

a. Analyse og beskrivelse av nærområdets bebyggelsesstruktur med ny bebyggelse innplassert.

b. Disponering av eiendommen til bebyggelse, atkomst, parkering og uteoppholdsareal med vegetasjon. Ved felles uteoppholdsareal skal avgrensning av private og felles uteoppholdsareal og hvordan 60 % vanngjennomtrengelige arealer sikres, vises. Større, eksisterende trær med avsatt plass til rotsone skal inntegnes.
c. Eksisterende og ny bebyggelses nøyaktige plassering på eiendommen i forhold til nabogrenser, veier, annen bebyggelse, stier, bekker med mer.
d. Kotesatt eksisterende og planert terreng på eiendommen og tilstøtende arealer.
e. Bebyggelsens høyder, kote- og målsatt, og utforming sammen med eksisterende bebyggelse på naboeiendommer i nærområdet.
f. Analyse og beskrivelse av tiltakets innvirkning på naboeiendommer i forhold til sol ved jevndøgn kl. 15:00**,** samt miljøbelastninger, herunder lokale trafikkforhold.
g. Tiltakets plantegninger, snitt og fasader med tilgrensende nabobebyggelse vist**.**
h. Dokumentasjon som viser at tiltaket, jf. § 18, 2. ledd, ikke kommer i konflikt med automatisk fredete kulturminner etter kulturminneloven.
i. Dokumentasjon som viser hvordan tiltaket hensyntar naturmangfold.
j. Marksikringsplan som redegjør for sikring av større trær og terreng i byggeperioden.
k. Redegjørelse for lokal håndtering av overvann.

Der kommunen finner det nødvendig kan det kreves ytterligere dokumentasjon.
For fradeling av eiendom, mindre byggetiltak og andre mindre anlegg kan kommunen forenkle kravene til dokumentasjon.

**Reguleringsplan og reguleringsbestemmelser ble egengodkjent ved**

**bystyrets vedtak av 15.03.2006, sak 80,**

**revidert ved**
**bystyrets vedtak av 12.06.2013, sak 238,**
**byutviklingskomiteens vedtak av 17.03.2015, sak 57.**

**Bestemmelsene er i samsvar med bystyrets vedtak.**

Byrådsavdeling for byutvikling, den 06.04.2006 og 28.06.2013.

Signy Volden, bem

Oslo

# S-2864

Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone.

**Vedtaksdato:** 14.05.1986

**Vedtatt av:** Bystyret, egengodkjenning

**Vedtaksdokumenter:** 198603663

**Lovverk:** PBL 1985

**Høydereferanse:** Oslo lokal

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

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

Dokumentet består av 2 side(r) inkludert denne.

**Plan- og bygningsetaten**
**Oslo kommune**

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

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

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

MIDLERTIDIGE REGULERINGSBESTEMMELSER FOR DELER AV OSLOS YTRE SONE.

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

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

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

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

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

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

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

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

# Selvbyggerveien 8

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>820 elever, 41 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 26 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Vollebekk skole (1-10 kl.)<br>688 elever, 39 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>515 elever, 31 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Kuben videregående skole | 8 min |

## LADEPUNKT FOR EL-BIL

| | |
|---|---|
| Selvbyggerveien 133 - 10893 | 6 min |
| Selvbyggerveien 133 - 10891 | 6 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 5 min<br>2.7 km |
| Linderud<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>2.5 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>3.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>6.3 km |

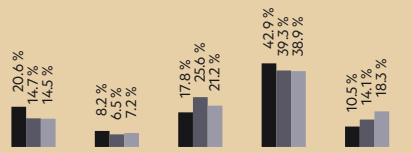
## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Sletta barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Skauen barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Tonsenhagen | 6 min |
| Rema 1000 Årvoll | 10 min |

## ALDERSFORDELING




| Område | Personer | Husholdninger |
|---|---|---|
| Årvollskogen | 2 464 | 1 105 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

**Opplevd trygghet**
Veldig trygt 91/100

**Kvalitet på skolene**
Veldig bra 84/100

**Naboskapet**
Godt vennskap 75/100

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

## SPORT

| | |
|---|---|
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 3 min |
| Disen 5er kunstgressbane | 3 min |
| EVO Årvoll | 8 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 14 min |

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

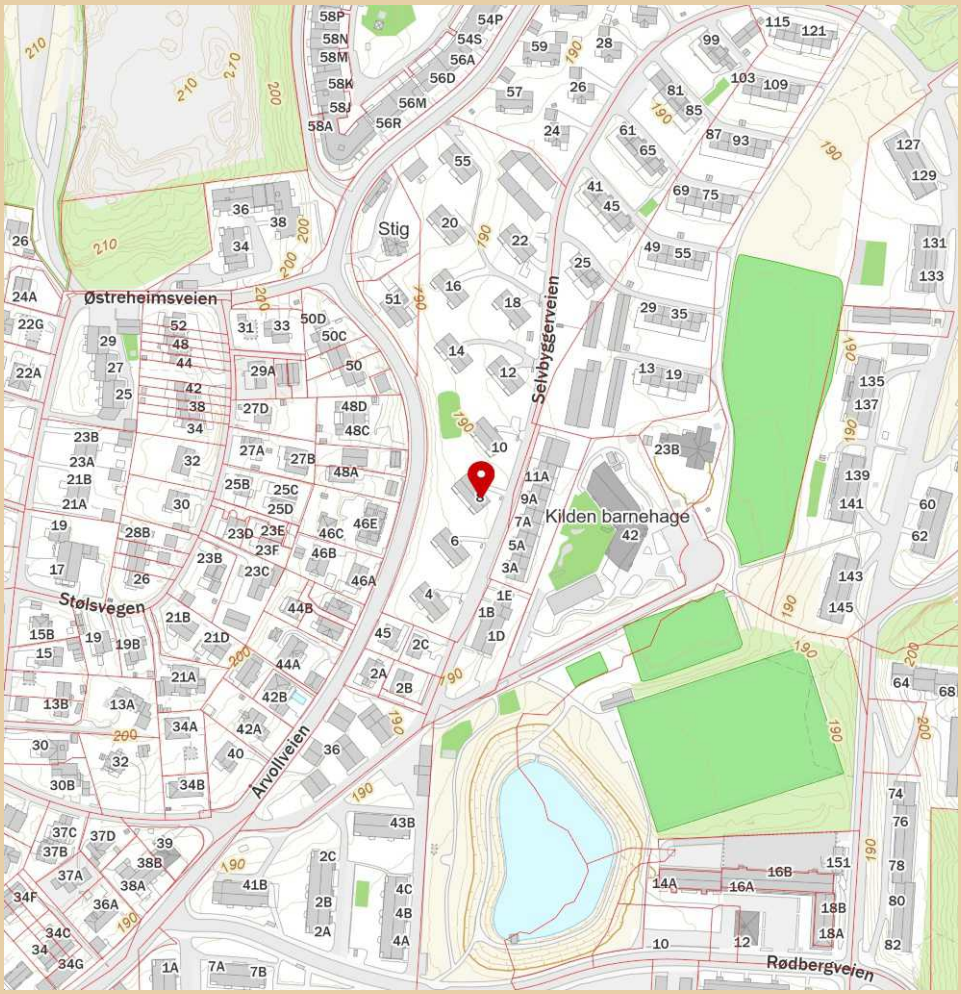
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

—

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100




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

# Selvbyggerveien 8

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>820 elever, 41 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 26 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Vollebekk skole (1-10 kl.)<br>688 elever, 39 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>515 elever, 31 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Kuben videregående skole | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 5 min<br>2.7 km |
| Linderud<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>2.5 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>3.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>6.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Sletta barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Skauen barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Tonsenhagen | 6 min |
| Rema 1000 Årvoll | 10 min |

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 10 min |
| Apotek 1 Tonsenhagen | 6 min |
| Linderud Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 3 min |
| Disen 5er kunstgressbane | 3 min |
| EVO Årvoll | 8 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 14 min |

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

—

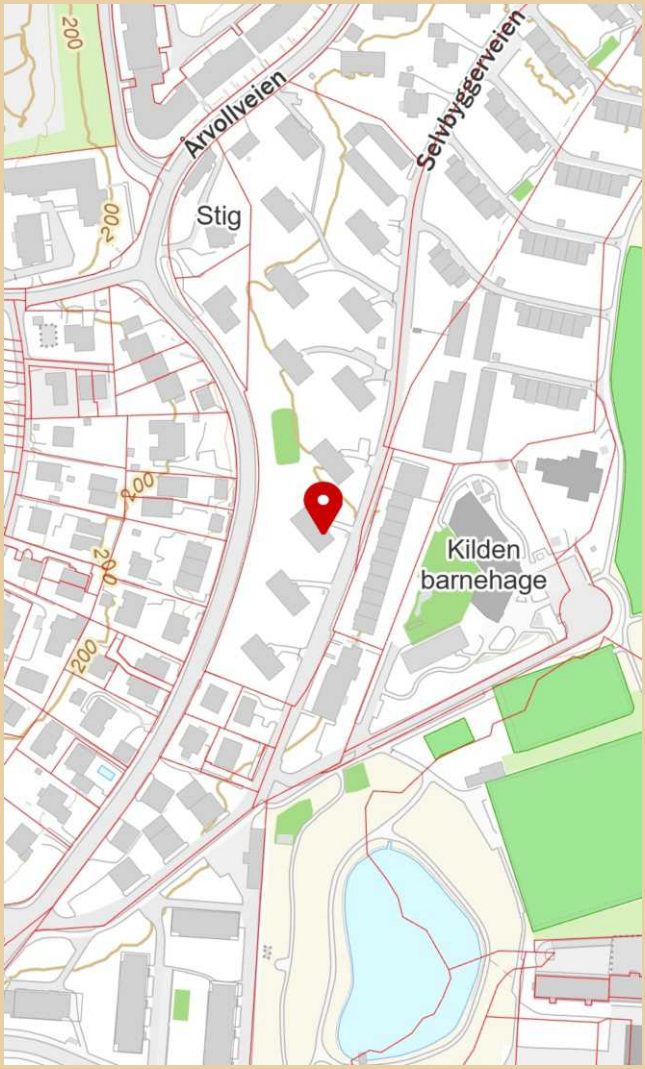
**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

—

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# Selvbyggerveien 8

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

## NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

## SKOLER

| | |
|---|---|
| Årvoll skole (1-10 kl.)<br>820 elever, 41 klasser | 10 min<br>0.9 km |
| Tonsenhagen skole (1-7 kl.)<br>538 elever, 26 klasser | 14 min<br>1.1 km |
| Vollebekk skole (1-10 kl.)<br>688 elever, 39 klasser | 19 min<br>1.7 km |
| Disen skole (1-7 kl.)<br>515 elever, 31 klasser | 21 min<br>1.8 km |
| Bjerke videregående skole<br>464 elever | 5 min<br>2.6 km |
| Kuben videregående skole | 8 min |

## OFFENTLIG TRANSPORT

| | |
|---|---|
| Stig<br>Linje 25, 31 | 4 min<br>0.3 km |
| Sinsenkrysset<br>Linje 12, 17 | 5 min<br>2.7 km |
| Linderud<br>Linje 4, 5 | 5 min<br>2.5 km |
| Grefsen stasjon<br>Linje RE30, R31 | 7 min<br>3.9 km |
| Oslo S<br>Totalt 24 ulike linjer | 14 min<br>6.3 km |

## BARNEHAGER

| | |
|---|---|
| Kilden barnehage (1-5 år)<br>148 barn | 4 min<br>0.3 km |
| Sletta barnehage (1-5 år)<br>53 barn | 4 min<br>0.4 km |
| Skauen barnehage (1-5 år)<br>18 barn | 4 min<br>0.4 km |

## DAGLIGVARE

| | |
|---|---|
| Kiwi Tonsenhagen | 6 min |
| Rema 1000 Årvoll | 10 min |

FINN

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

## VARER/TJENESTER

| | |
|---|---|
| Årvoll senter | 10 min |
| Apotek 1 Tonsenhagen | 6 min |
| Linderud Vinmonopol | 20 min |

## SPORT

| | |
|---|---|
| Årvolldammen nærmiljøanlegg | 3 min |
| Disen 5er kunstgressbane | 3 min |
| EVO Årvoll | 8 min |
| Fitness24Seven Bjerke | 14 min |

«Bor her og elsker det!!!»

— Sitat fra en lokalkjent

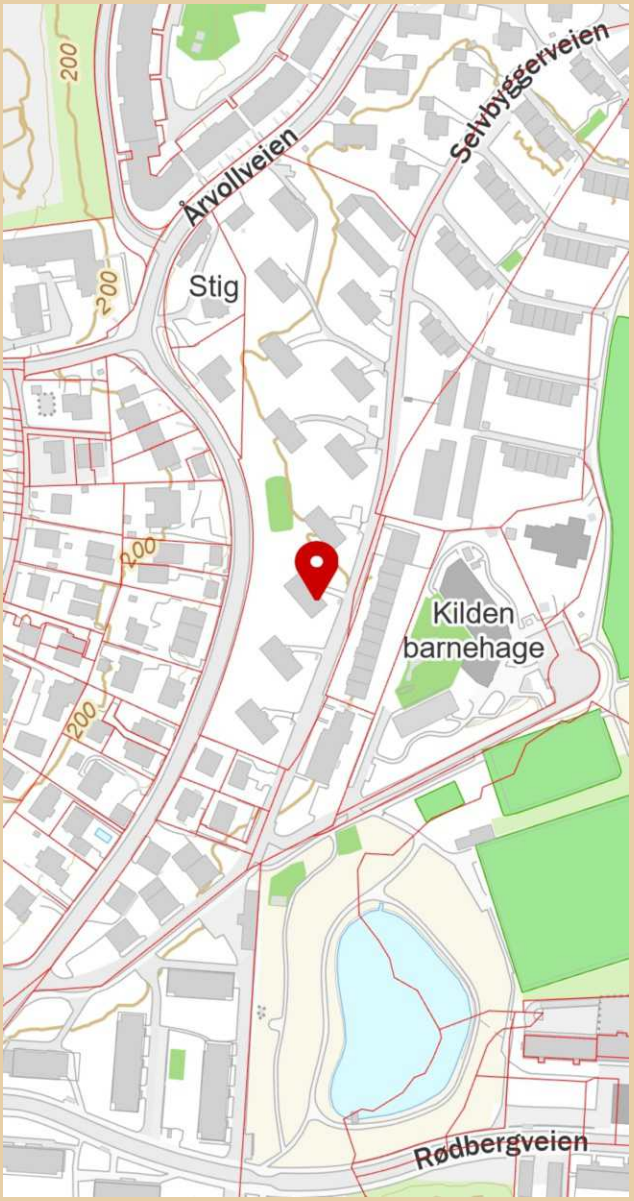
**Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 99/100

**Støynivået**
Lite støynivå 90/100

**Kollektivtilbud**
Veldig bra 90/100

## PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Buss
- Egen bil




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

# LØSØRE OG TILBEHØR

## OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

**Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.**

**Generelt**

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av "innredning og utstyr", og over hva som skal regnes som "fastmontert eller særskilt tilpasset". Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

# BUD OG BUDGIVNING

# KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

**Adresse:**
Selvbyggerveien 8, 0591 Oslo
Gnr. 86, Bnr. 625, andelsnr. 7 i STIG BORETTSLAG, Oslo kommune.

**Oppdragsnummer:**
40251172


**Meglerforetak:** PrivatMegleren Renommé

**Saksbehandler:** Henrik Skårdal

**Telefon / Mobil:** 22 09 22 10 / 477 82 557

**E-post:** henrik.skaardal@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.

---