



aktiv.

Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO

**Delikat loftsleilighet i
flermannsbolig | 61 kvm gulvareal
| Separat sovealkove m/vindu |
Rolig, rett v/marka | Peisovn**



Eiendomsmegler / Partner

Helena Holthe

Mobil 924 10 393

E-post helena.holthe@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grünerløkka

Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 500 000,-
Fellesgjeld: Kr 85 395,-
Omkostn.: Kr 9 328,-
Total ink omk.: Kr 3 594 723,-
Felleskostn.: Kr 3 082,-
Selger: Axel Viggo Aaser

Salgsobjekt: Andelsleilighet
Eierform: Andel
Byggeår: 1951
BRA-i/BRA Total 31/32 kvm
Tomtstr.: 17212 m²
Soverom: 0
Antall rom: 1
Gnr./bnr. Gnr. 86, bnr. 625
Andelsnr.: 62
Oppdragsnr.: 1008260008

Delikat loftsleilighet i flermannsbolig | 61 kvm gulvareal | Separat sovealkove m/vindu |

Velkommen til en koselig andelsleilighet i Årvollskogen! Dette er en arealeffektiv 1-roms toppleilighet i en klassisk flermannsbolig fra 1951. Leiligheten har en smart og funksjonell planløsning med entré, stue med peisovn, sovealkove med vindu, samt kjøkken i åpen løsning mot stuen – perfekt for en sosial og luftig romfølelse. Kjøkkenet ble oppgradert i 2017, og i 2025 ble det lagt ny parkett i stuen. Badet har varmekabler og ble delvis oppgradert i 2016. Her bor du i rolige og grønne omgivelser med kort vei til kollektivtransport, dagligvare og flotte turmuligheter i marka.

Verdt å merke seg:

- Toppleilighet i flermannsbolig
- Gulvareal på 61 kvm
- Sovealkove m/vindu
- Peisovn
- Kjøkken oppgradert i 2017
- Nytt gulv i stuen (2025)
- Bad m/varmekabler og opplegg for vaskemaskin



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Tilstandsrapport	45
Energiattest	69
Boligopplysninger	73
Husordensregler	75
Vedtekter	79
Årsberetning	105
Protokoll	151
Nabolagsprofil	183
Budskjema	191

Om eiendommen

Om boligen

Areal

BRA - i: 31 m²

BRA - e: 1 m²

BRA totalt: 32 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Underetasje

BRA-e: 1 m² Kjellerbod

3. etasje

BRA-i: 31 m² 3. etasje/loft

Takstmannens kommentar til arealoppmåling

Andelsleilighet

Takhøyde i stue ca. 2,35 m

Kjellerbod på ca. 0,6 m²

Opgitt gulvareal inkluderer alle gulvarealer, også arealer bak knevegger.

Boligen er oppmålt med bruk av håndholdt lasermåler ihht. normal standard. Boligen har imidlertid en fasong som medfører at den er vanskelig å måle opp helt nøyaktig med bruk av lasermåler. Noe areal-avvik i forhold til de oppgitte arealer kan derfor forekomme.

En mer presis oppmåling av boligen vil kunne oppnås med bruk av 3-D scanner.

Tomtetype

Eiet

Tomtestørrelse

17212 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på 17.211,9 m². Fellesområder opparbeidet med asfalterte internveier, plenarealer og diverse beplantning.

Det er hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det ansvarsområdet for utearealet som huset er tildelt på plankartet. Oppgavene består i raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus.

Beliggenhet

Selvbyggerveien 4 ligger i et rolig og veletablert boligområde i Årvollskogen, øst i Oslo, med kort vei til både byliv og natur. Her bor du i et grønt og fredelig nabolag med flere flotte turmuligheter rett utenfor døren – blant annet stier opp til Årvollåsen med lett tilgjengelig utsikt og variert terreng for både korte turer og lengre runder i marka.

Offentlig kommunikasjon er godt tilrettelagt. Nærmeste busstopp er Stig, bare ca. 3 minutters gange unna, med flere ruter som tar deg direkte inn mot sentrum og andre deler av byen. For videre reise til resten av Oslo ligger Vollebekk T-banestasjon en kort tur unna, med effektiv forbindelse videre med T-bane mot sentrum og øvrige t-banenett.

Dagligvare og service er lett tilgjengelig i nærområdet, med blant annet Rema 1000 Årvoll og flere butikker og tjenester på Årvoll senter, ca. 10 minutters gange fra boligen. Her finner du det du trenger til hverdagslige innkjøp, samtidig som flere spesialbutikker og servicetilbud ligger i gangavstand.

Det finnes barnehager og skoler i nærområdet, noe som bidrar til et allsidig bomiljø med kort avstand til viktige hverdagsfunksjoner.

Området kjennetegnes av grøntarealer, turmuligheter og godt kollektivtilbud, noe som gir en behagelig kombinasjon av stille boliggate og enkel tilgang til byens fasiliteter.

Adkomst

Se vedlagte kart. Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisninger.

Bebyggelsen

Veletablert boligområde bestående av eneboliger, tomannsboliger og småhus.

Bygningssakkyndig

Geir Csisar

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Bygningen er oppført i 1951, og loftet er senere innredet til bolig. Fundamenteringen består av en støpt såle på fast grunn. Grunnmuren er utført i betong. Ytterveggene er oppført i bindingsverk og er kledd med malt eller beiset panel. Takkonstruksjonen er et saltak tekket med takstein. Etasjeskillene er konstruert som trebjelkelag. Boligen har vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen, samt to takvinduer. Entrédøren er en finért dør som er brann- og lydklassifisert.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- UTVENDIG - Vinduer

Avvik: • Det er avvik:

Løs fóring rundt soveromsvindu.

- UTVENDIG - Dører

Avvik: • Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

- INNVENDIG - Etasjeskille/gulv mot grunn

Avvik: • Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

• Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter.

Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og alkove ble det observert

helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter.

Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

- VÅTROM - 3. ETASJE/LOFT > BAD/WC - Overflater Gulv

Avvik: • Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.

• Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

- VÅTROM - 3. ETASJE/LOFT > BAD/WC - Sluk, membran og tettesjikt

Avvik: • Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen. Ukjent alder på membranen og sluket.

- VÅTROM - 3. ETASJE/LOFT > BAD/WC - Sanitærutstyr og innredning

Avvik: • Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sistene.

- KJØKKEN - 3. ETASJE/LOFT > KJØKKEN - Avtrekk

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Vannledninger

Avvik: • Det er avvik:

Deksel til utløpet av dreneringsrøret til rørskapet mangler.

Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Avløpsrør

Avvik: • Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå

ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

- TEKNISKE INSTALLASJONER - Ventilasjon

Avvik: • Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilerings til friluft.

Sammendrag selgers egenerklæring

Boligen ble kjøpt i 2019.

Selger har bodd i boligen de siste 12 månedene.

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Ikke kjent.

Håndtert av borettslaget, så borettslaget skal kunne fremskaffe dette.

Beskrivelse: Feil påpekt i tilstandsdokument er små sprekker i fliser, men kun kosmetisk, dvs ingen fare for lekkasje. I henhold til regelverk er det påpekt dårlig ventilasjon under badekar, men ingen problemer knyttet til dette er funnet. Det har vært feil på varmekabler. Utbedret av fagfolk våren 2019. Ingen feil/skader i tiden jeg/nåværende selger har eid leiligheten

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2019. Firmanavn: Ikke kjent.

Håndtert av borettslaget, så borettslaget skal kunne fremskaffe dette.

Beskrivelse: Problemer med varmekabler. En flis byttet ut og varmekabel under ble reparert.

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Faglært arbeid: Hvilket år ble jobben fullført?: 2020. Firmanavn: Solbakken.

Beskrivelse: Montering av ildsted (peisovn).

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

Ja

Firmanavn: Er tiltaket godkjent av kommunen? Ja. Kopi av godkjenning var vedlagt i forrige selgers salgsoppgave.

Beskrivelse: Forrige eier bygget om fra loft til leilighet. Godkjent Ferdigattest fra kommunen.

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

Ja

Beskrivelse: Ref. protokoll fra ordinær generalforsamling i Stig Brl, 04.06.2025, punkt 5.2 & 5.3. På sikt må soilrør og badrom byttes, og det var foreslått at arbeidet skal begynne i 2045. Forslaget la til grunn at det ble satt av penger årlig for sparing. Forslagsstiller trakk sitt forslag.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
Ja

Beskrivelse: Høsten 2022 ble takvindu i stuen stående åpent og regnvann kom inn og ned på gulvet. Det ble oppdaget raskt og tørket med luftavfukter. Hendelsen ble formidlet til borettslaget og deres forsikringsselskap. Takstmann vurderte skaden og det har blitt utført fuktmåling av gulvet, uten utslag. Det ble lagt nytt gulv og ingen skade observert under.

Av og til kan det være litt matlukt fra leiligheten under i forbindelse med matlaging.

Innhold

3. Etasje/loft:

BRA-i 31 kvm: Entré, bad/wc, sovealkove, kjøkken og stue.

Kjeller:

BRA-e 1 kvm: Bod

Standard

Entre:

Innbydende entre med plass for å henge fra seg yttertøy.

Kjøkken/stue:

Åpen stue- og kjøkkenløsning legger gode rammer for et sosialt oppholdsrom. Her ligger alle forholdene til rette for å tilberede ethvert måltid samtidig som det er god plass til barstoler langs kjøkkenbenken. Kjøkkeninnredning er fra 2017 med malte glatte fronter, benkeplate i tre og oppvaskkum i stål. Det er flisemønstret plate over benken. Kjøkkenet er utstyrt med avtrekkshette/ventilator med omluft (kullfilter). Hvitevarer som induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin er integrert i innredningen. Vedr. hvitevarer se pkt. "løsøre og tilbehør" i salgsoppgaven.

Lys og romslig stue med god atmosfære. Legg merke til de store takvindue, som slipper inn rikelig med naturlig lys. De moderne fargepalettene vil gjøre det enkelt å innrede med ønsket interiør. I stuen er det god plass til å møblere med sofagruppe, bord og annet tilhørende møblement som man måtte ønske.

Separat sovealkove:

Luftig sovealkove med plass til dobbeltseng, kommode og garderoreskap. Stort takvindu som skaper ekstra gode lysforhold.

Bad:

Pent, flislagt bad med varmekabel i gulv som sørger for ekstra komfort i hverdagen. Baderomsinnredningen består av vegghengt toalett, servant, speil, innmurt badekar samt opplegg for vaskemaskin.

Innvendige overflater

Gulv: Parkett og fliser. Ny parkett i stue fra 2025.

Vegger: Malte flater og fliser. Enkelte vegger er malt i 2023/2025.

Himling: Malte himlinger.

Det er normal bruksslitasje.

Tekniske installasjoner

- Vannledninger: Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i skap på badet. Det er et automatisk vannstopp-system i forbindelse med varmtvannsberederen.
- Avløpsrør: Avløpsrør av ukjent alder og type.
- Ventilasjon: Naturlig ventilasjon med tilluft til boligen via vindusventiler.
- Varmtvannstank: Varmtvannsbereder på 300 liter plassert bak knevegg.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Medfølger leiligheten:

- * Vaskemaskin
- * Seng
- * Garderobeskap
- * Hvite Ikea hyller i stuen
- * Lampene over kjøkkenbenken
- * Hvit hylle bak sofaen

Medfølger ikke leiligheten;

- * Alt av Stringhyller
- * Lampe over spisebordet
- * Lampen ved sengen

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Internett er inkludert i felleskostnadene.

Parkering

Gateparkering etter gjeldende bestemmelser.

Forsikringsselskap

Fremtind Forsikring AS

Polisenummer

5396387

Radonmåling

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Diverse

Foretaket samarbeider med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Fremtind leverer boligselgerforsikring
- Banker i Eika-alliansen
- Leverandører knyttet til Overo (for eksempel tilbud fra strømlleverandører)

Megler har foretatt et intervju med selger:

Strømforbruk?

- Ca. 3000 kWh.

Har du tegnet Norgespris?

- Nei.

Hvordan er parkeringsmulighetene?

- Gode. Det er gateparkering og generelt greit å finne plass. Ikke beboerparkering

Når kjøpte du eiendommen?

- Høst/vinter 2019.

Hva var avgjørende for valget ditt?

- At det er et rolig område, nærhet til marka, men samtidig nærhet til sentrum ettersom 31-bussen stopper 3 minutters gange unna. I fjor kom ekspressbussen 26, som går til Bislett.

Hvorfor skal du flytte? Flytter inn til kjæreste.

Hva har du likt spesielt godt med boligen og kommer til å savne mest?

- Det er en veldig hyggelig og behagelig leilighet, med flott lys, særlig morgensolen er spesielt fint. Det er en lun leilighet som er koselig og fin til alle årstider. Utsikten. Kommer til å savne naboskapet, det er lite utskifting og et svært godt miljø.

Hva har du likt best med området?

- Nærheten til marka, hvor rolig det er og alle grøntområdene.

Er det noe du ikke er fornøyd med?

- Ikke egentlig, har trivdes veldig godt.

Vinter - vår - sommer og høst. Hvordan er de ulike årstidene i boligen og området?

- Vinteren er koselig, med peis og badekar. Snøen i høyden holder seg hvit, og nærheten til skogen har gjort det veldig enkelt å komme seg ut på skiturer. I løpet av våren merker man godt at solen kommer gradvis tidligere inn gjennom stuevinduet, og man merker godt at det er mye grøntområder i området. Om sommeren er det høy aktivitet i dammen, med mye bading og grilling. Det store takvinduet i stuen har stått mye oppe og luftingen er god. Høsten er fargerik og det er flere gode soppsteder 10 minutters gange hjemmefra. Gleder meg også alltid over å kunne fyre i peisen når det har vært litt surt ute.

Til slutt - beskriv boligen med tre ord:

- Lun, innbydende og romslig.

Energi

Oppvarming

Oppvarming med peisovn og panelovner.

Info strømforbruk

Selger er ikke kjent med om det er avtale om Norgespris for strøm som følger eiendommen. Dersom avtale er gjort, vil avtalen være bindende, følge eiendommen (målepunktet) og løpe til og med 31.12.2026. Interessenter oppfordres til selv å undersøke dette nærmere.

Energikarakter

G

Energifarge

Rød

Info energiklasse

Alle som skal selge eller leie ut eiendom må som hovedregel energimerke boligen og fremskaffe en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med

bruksareal på mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og eier er selv ansvarlig for at opplysningene er riktige. For ytterligere informasjon se www.enova.no/nb/energimerking/energimerk-din-bolig. Dersom eier har energimerket boligen vil komplett energiattest fås ved henvendelse til megler.

Borettslaget/Økonomi

Tot prisant. ekskl. omk. og f.gjeld

Kr 3 500 000

Info kommunale avgifter

Kommunale avgifter inngår i felleskostnader.

Info eiendomsskatt

Det gjøres oppmerksom på at det er innført eiendomsskatt i Oslo kommune. Eiendomsskatten vil utgjøre promille av eiendommens skattegrunnlag, hvor grunnlaget fastsettes ved enkel taksering. Det gjøres oppmerksom på at det kan komme endringer i regelverket knyttet til eiendomsskatt. Beregning av eiendomsskatt vil kunne avhenge av om boligen er primær- eller sekundærbolig. I borettslag, boligsameier og boligaksjeselskap vil eiendomsskatten skrives ut til borettslaget, boligsameiet eller boligaksjeselskapet og deretter bli fordelt på de enkelte eiere. Dette kan medføre økning i felleskostnadene. For boliger og fritidsboliger er eiendomsskatten 2,35 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4,9 millioner kroner.

<https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/eiendomsskatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>

Formuesverdi primær

Kr 690 482

Formuesverdi primær år

2024

Formuesverdi sekundær

Kr 2 761 928

Formuesverdi sekundær år

2024

Info formuesverdi

Formuesverdien fastsettes med utgangspunkt i en kvadratmeterpris, som beregnes av Statistisk sentralbyrå (SSB). Kvadratmeterprisen skal gi uttrykk for en estimert markedsverdi pr. kvadratmeter og bygger på statistiske opplysninger om omsatte

boliger (boligtype, areal, geografisk beliggenhet og alder).

Ut fra kvadratmeterprisene til SSB fastsetter Skatteetaten årlige kvadratmetersatser. Disse satsene vil utgjøre hhv. 25% av kvadratmeterprisene for primærboliger (der boligeier er folkeregistrert pr. 1. januar) og 100% for sekundærboliger (alle andre boliger).

Andre utgifter

Utover det som er nevnt under punktet «Felleskostnader», påløper kostnader til for eksempel strøm, innboforsikring, innvendig vedlikehold og abonnement til tv og internett (eventuelt oppgradering av kanalpakker og linjehastighet der hvor grunnpakke er inkludert).

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering. Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Boenheten

Felleskostnader inkluderer

- Totalbeløp felleskostnader: 3 082 kr i måneden
- Avdrag felleslån: 266 kr i måneden
- Felleskostnader: 2 209 kr i måneden
- Renter felleslån: 407 kr i måneden
- Dugnadstillegg: 100 kr i måneden
- Trappevask: 100 kr i måneden
- Endringsvarsel felleskostnader: Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.
- Andre relevante opplysninger: Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

I felleskostnadene inngår, felles bygningsforsikring, diverse drift og vedlikehold, kommunale avgifter m.m.

Med et antatt lån av 6,1 mio ifbm. vedlikeholdsplaner vil andelens fellesgjeld øke med kr. 50 070,-, som utgjør kr. 312,- ekstra i felleskostnader pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at felleskostnader og eventuelt fellesgjeld kan variere over tid som følge av for eksempel generelle kostnadsendringer, endringer i tjenestetilbud, utlånsrente og beslutninger foretatt i borettslagets styre og/eller årsmøte.

Fellesutgifter fastsettes av styret, normalt for ett år i gangen. Ved behov kan styret øke fellesutgiftene. Opplysninger om fellesutgifter er gitt av forretningsfører ved utarbeidelse av denne salgsoppgaven, fellesutgiftene kan derfor være endret uten at eiendomsmegler har fått melding om dette.

Felleskostnader pr. mnd

Kr 3 082

Andel Fellesgjeld

Kr 85 395

Fellesgjeld pr. dato

13.01.2026

Kommentar fellesgjeld

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161360500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 13.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 13.01.2026: 8 574 068

Andel av saldo: 85 396

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

Det tas forbehold om at borettslaget kan ha mottatt varsel om renteendring eller nye lån som ikke er iverksatt pr dags dato og dermed ikke opplyst til megler. Det tas forbehold om endringer i felleskostnader som resultat av endring i renten.

Borettslaget

Borettslagsnavn

STIG BORETTSLAG

Organisasjonsnummer

848531952

Andelsnummer

62

Om borettslaget

Stig Borettslag består av 51 borettslagsandeler. Leiligheten utgjør én andel i en firemannsbolig.

Styreleder: Heiko Nuschen

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

Vedlagt i salgsoppgaven finner du innkallingen og protokollen fra Stig Brl gf i juni 2025. Det gir en god oversikt over planlagte vedlikeholdsoppgaver. Styret har i desember 2025 gjennomført "Prosjekt A. Strømpetrekking av bunnledninger" til ca 0,9 mio NOK".

Med en antatt lån av 6,1 mio ifbm. vedlikeholdsplaner vil andelens fellesgjeld øke med kr. 50 070,-, som utgjør kr. 312,- ekstra i felleskostnader pr. mnd.

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 EI-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

Lånebetingelser fellesgjeld

Det er ikke mulighet for individuell nedbetaling av hele eller deler av fellesgjelden.

Sikringsordning fellesgjeld

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.

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.

Regnskap/budsjett

Vi oppfordrer alle til å sette seg inn i regnskap, budsjett og årsberetning. Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt av styret/ årsmøtet/generalforsamling.

Styregodkjennelse

Andelseier(e) kan kun eie en andel i borettslaget. Kun fysiske personer kan eie andelen. Kjøper skal godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig. Styregodkjennelse kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent av borettslaget som ny andelseier. Risikoen for å bli godkjent som ny andelseier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny andelseier, har kjøper dog ikke rett til å ta eiendommen i bruk, jf. borettslagslovens § 4-5 (2). Kjøper kan gå til søksmål mot borettslaget dersom kjøper mener manglende godkjennelse ikke er saklig begrunnet.

Dersom borettslaget er tilknyttet et boligbyggelag, er det ofte et krav fra boligbyggelagets side at kjøper må melde seg inn i boligbyggelaget før kjøper kan bli

godkjent som ny andelseier i det aktuelle borettslaget. Det gjøres oppmerksom på at det vil kunne påløpe et innmeldingsgebyr til boligbyggelaget, og de fleste boligbyggelagene krever at innmeldingsavgiften skal være innbetalt før godkjenningen blir gitt. Innmeldingsgebyret faktureres kjøper direkte.

Vedtekter/husordensregler

Andelseier forplikter seg til å overholde borettslagets vedtekter og husordensregler. Borettslagets vedtekter og husordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold

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.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Dugnad må på generelt grunnlag påregnes.

Forretningsfører

Forretningsfører

Boligbyggelaget USBL

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 86, bruksnummer 625 i Oslo kommune. Andelsnr. 62 i STIG BORETTSLAG med orgnr. 848531952

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

301/86/625:

13.09.1956 - Dokumentnr: 10541 - Best om garasje/parkering

13.09.1956 - Dokumentnr: 10542 - Best om garasje/parkering

13.09.1956 - Dokumentnr: 10543 - Best om garasje/parkering

23.11.1956 - Dokumentnr: 14129 - Best om garasje/parkering

14.12.1964 - Dokumentnr: 16732 - Skjønn
Gjelder denne registerenheten med flere

16.10.1967 - Dokumentnr: 14094 - Erklæring/avtale
VEDR. KABELGRØFT

15.01.1968 - Dokumentnr: 617 - Best om garasje/parkering
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet

15.06.2015 - Dokumentnr: 531468 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr: garasje
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

15.06.2015 - Dokumentnr: 531513 - Bestemmelse om bebyggelse
vedr: garasje
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen

05.01.1955 - Dokumentnr: 84 - Registrering av grunn
Denne matrikkelenhet opprettet fra:
Knr:0301 Gnr:86 Bnr:5

Ferdigattest/brukstillatelse

Kommunen opplyser at det ikke foreligger ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for eiendommen. Det finnes av den grunn ikke dokumentasjon over eiendommens lovlighet. Det foreligger arkivkort fra kommunen, hvor det fremkommer at eiendommen kan ferdigattestere 10.11.1952. et gjøres oppmerksom at det ikke lenger utstedes ferdigattest på tiltak det er søkt om før 1998 jf. plan- og bygningsloven § 21-10. Kommunen vil ikke kreve ferdigattest for disse tiltakene og vil avvise eventuelle søknader. Bestemmelsen innebærer ikke at tiltak med manglende søknad blir lovlige, men at man ikke trenger å avslutte gamle byggesaker. Normalt sett kreves ferdigattest for alle søknadspliktige tiltak som gjøres etter plan- og bygningsloven. Det foreligger også følgende:

- Ferdigattest for loft, datert 05.09.2017
- Ferdigattest for utbygging og bruksendring av loft, datert 24.03.2023
- Ferdigattest for bruksendring av rom på loft til bolig, datert 18.12.2024

Det er innhentet byggetegninger fra kommunen og disse avviker fra dagens løsning. I disse tegningene er leiligheten en hybel.

Det er satt opp lettvegg i stuen for å etablere sovealkoven.

Del av stuen, del av kjøkkenet og del av badet er byggemeldt som bod, og er ikke godkjent for varig opphold. I originale tegninger fremstår badet som wc. Det kreves bruksendring for å gjøre om tilleggsdel (bod) til hoveddel (deler av stue og bad).

Arealet er ikke søkt om. Kjøper overtar eiendommen slik den fremstår på visning, samt eventuell ulovlighetsoppfølging fra kommunen.

Se vedlagt byggetegninger fra kommunen. Ta kontakt med megler for yttligere spørsmål.

Ferdigattest/brukstillatelse datert

05.09.2017.

Vei, vann og avløp

Offentlig vei, vann og avløp.

Regulerings- og arealplaner

Regulert til: Byggeområde for boliger

Eiendommen følger reguleringsplan S-4220, 'Reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen)'. Planen regulerer området til byggeområde for boliger. Eiendommen omfattes også av S-2864 og V131051.. 15.03.2006

Eiendommen følger Kommuneplan 2015-2030, vedtatt 23.09.2015. Arealet er i kommuneplanen avsatt til 'Bebyggelse og anlegg, eksisterende'.

Det er registrert pågående planarbeid i nærområdet, vist på reguleringskartet som 'OFF. ETTERSYN 6.4-30.5.22 (202102096/202300230)' og 'MIDL. FORB. MOT TILTAK (202204703/202304720)'.

Eiendommen ligger innenfor hensynssone H570 for bevaring av kulturmiljø, i henhold til kommuneplanen.

Adgang til utleie

Med godkjenning fra styret er utleie tillatt for inntil 3 år, dersom andelseier selv eller person nevnt i Borettslagsloven § 5-6 (1) nr. 3 har bebodd eiendommen i minst ett av de to siste årene.

Legalpant

Borettslaget har legalpant i andelen for opptil 2 G (folketrygdens grunnbeløp). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader samt andre krav borettslaget måtte få mot andelseieren. Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar boplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar driveplikt

Ikke aktuelt.

Kommentar konsesjon

Ikke aktuelt.

Kommentar odelsrett

Ikke aktuelt.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Dersom annet ikke avtales, sendes skjøte/hjemmelsdokument for tinglysing i etterkant av overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet, eller forbehold i budet (hemmelige bud/hemmelige forbehold), skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 500 000 (Prisantydning)

Omkostninger

7 938 (Gebyr avklaring forkjøpsrett)

300 (Panteattest kjøper)

545 (Tinglysningsgebyr hjemmelsoverføring)

545 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

8 900 (Boligkjøperforsikring - fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

9 328 (Omkostninger totalt)

18 228 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

21 028 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 509 328 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 518 228 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 521 028 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 9 328

Betalingsbetingelser

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til 14 millioner kroner. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagt materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Provisjonen er avtalt til 1,2% av kjøpesummen for gjennomføring av salgsoppdraget på denne eiendommen.

I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke:

Tilretteleggingsgebyr: kr. 22 900,-

Visninger: kr. 3 750,- pr. stk.

Oppgjørshonorar: kr. 7 990,-

Markedspakke: kr. 19 990,-

Garantipremie/inneståelse: kr. 3000,-

Søk eiendomsregister og elektronisk signering: kr. 2 490,-

Eierskiftegebyr: kr. 6 570,-
Kommunale opplysninger fra: kr. 2 490,-
Tinglysningsgebyr pantedokument med urådighet: kr 545,-
Utlegg opplysninger forretningsfører avg pliktig fra: kr. 4 800,-

Dersom handel ikke kommer i stand har oppdragstaker krav på dekning påløpte utlegg, samt vederlag for utført arbeid med kr. 3 490,- pr. time inkl. mva begrenset oppad til kr. 34 900,-. Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Ansvarlig megler

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Ansvarlig megler bistås av

Helena Holthe
Eiendomsmegler / Partner
helena.holthe@aktiv.no
Tlf: 924 10 393

Oppdragstaker

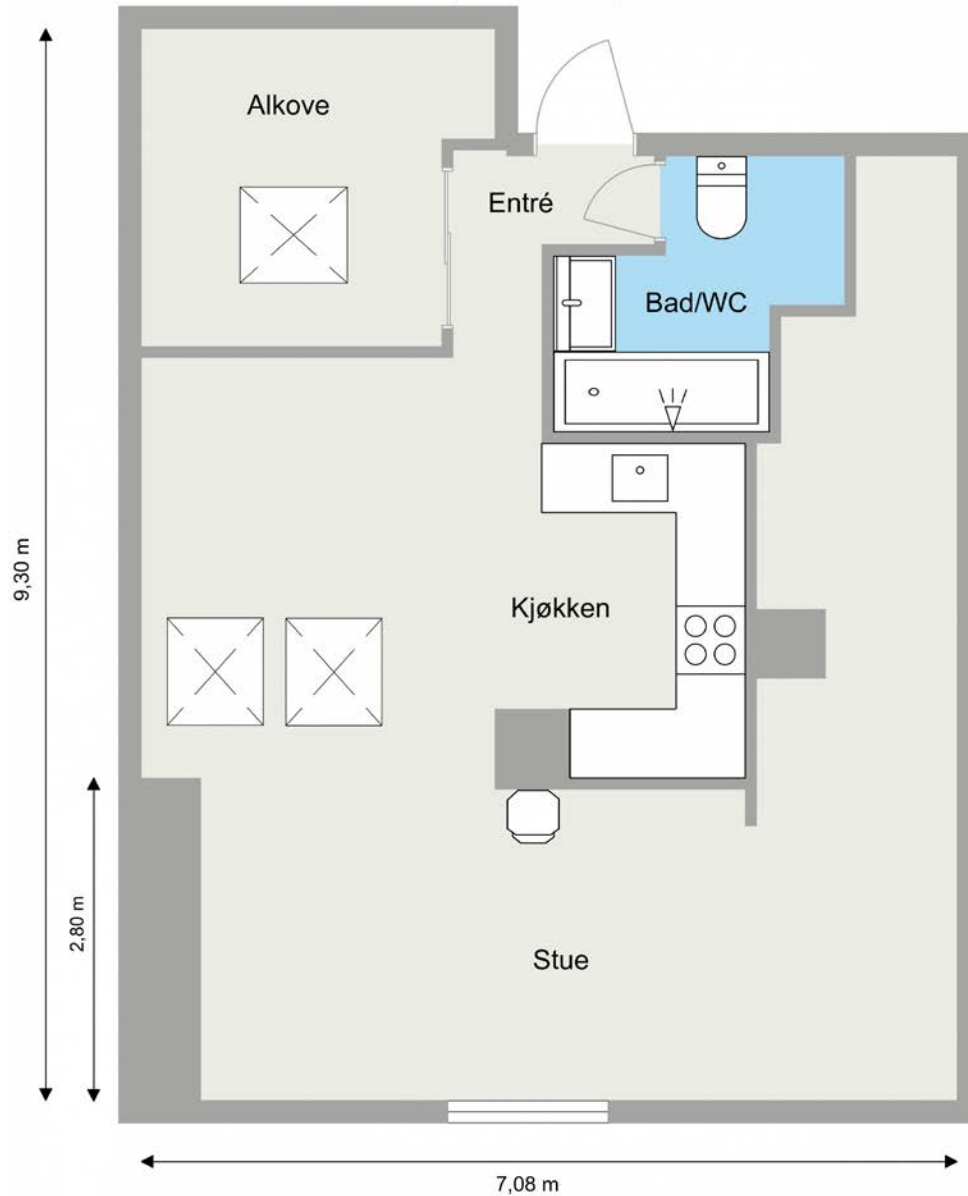
Gabrielsen & Partners Løkka AS, organisasjonsnummer 922593221
Sofienberggata 17, 0558 OSLO

Salgsoppgavedato

26.01.2026

Selvbyggerveien 4

3. etasje/loftsetasje



Tegningen er en veiledende illustrasjon, avvik kan forekomme.

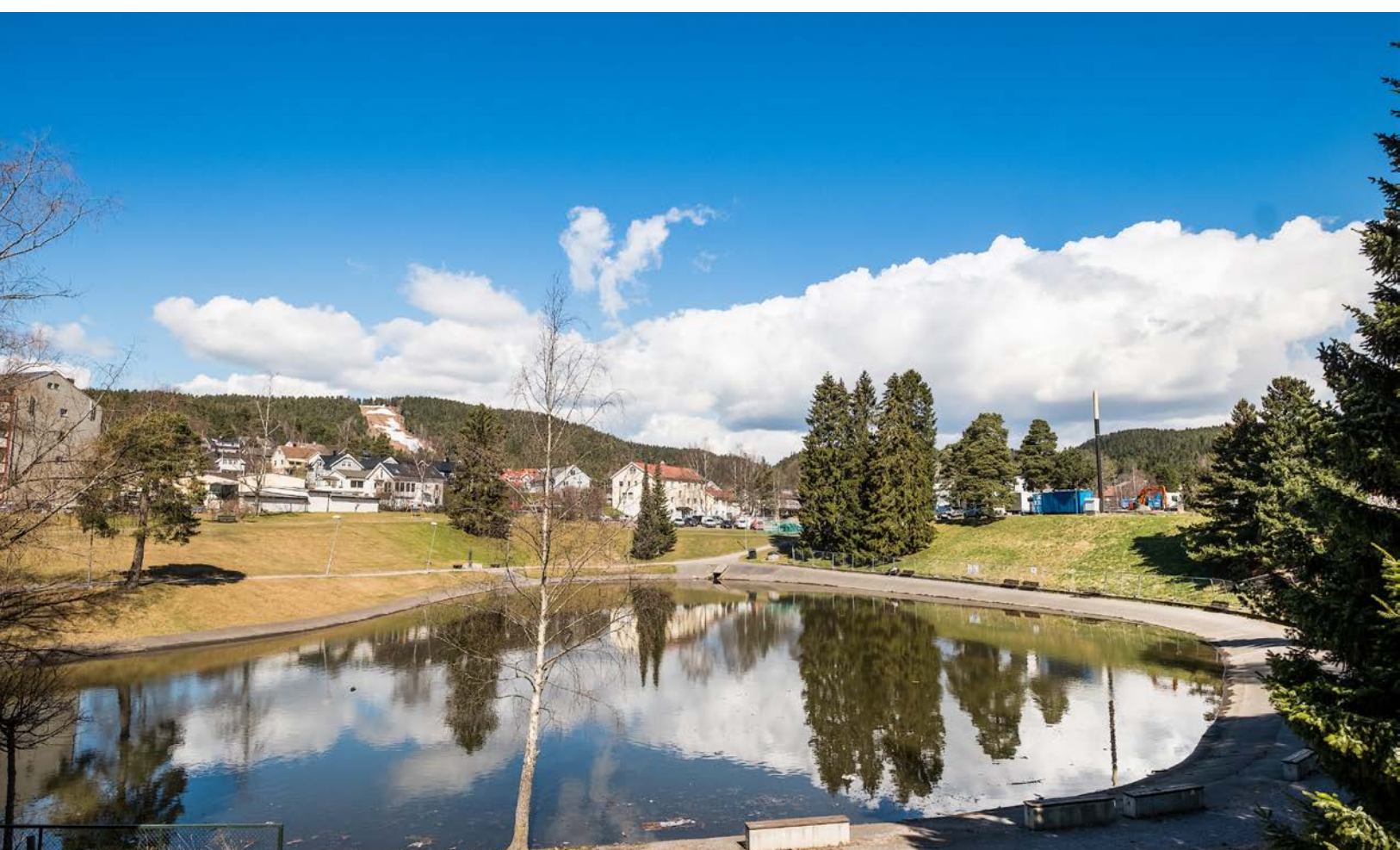
Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme.















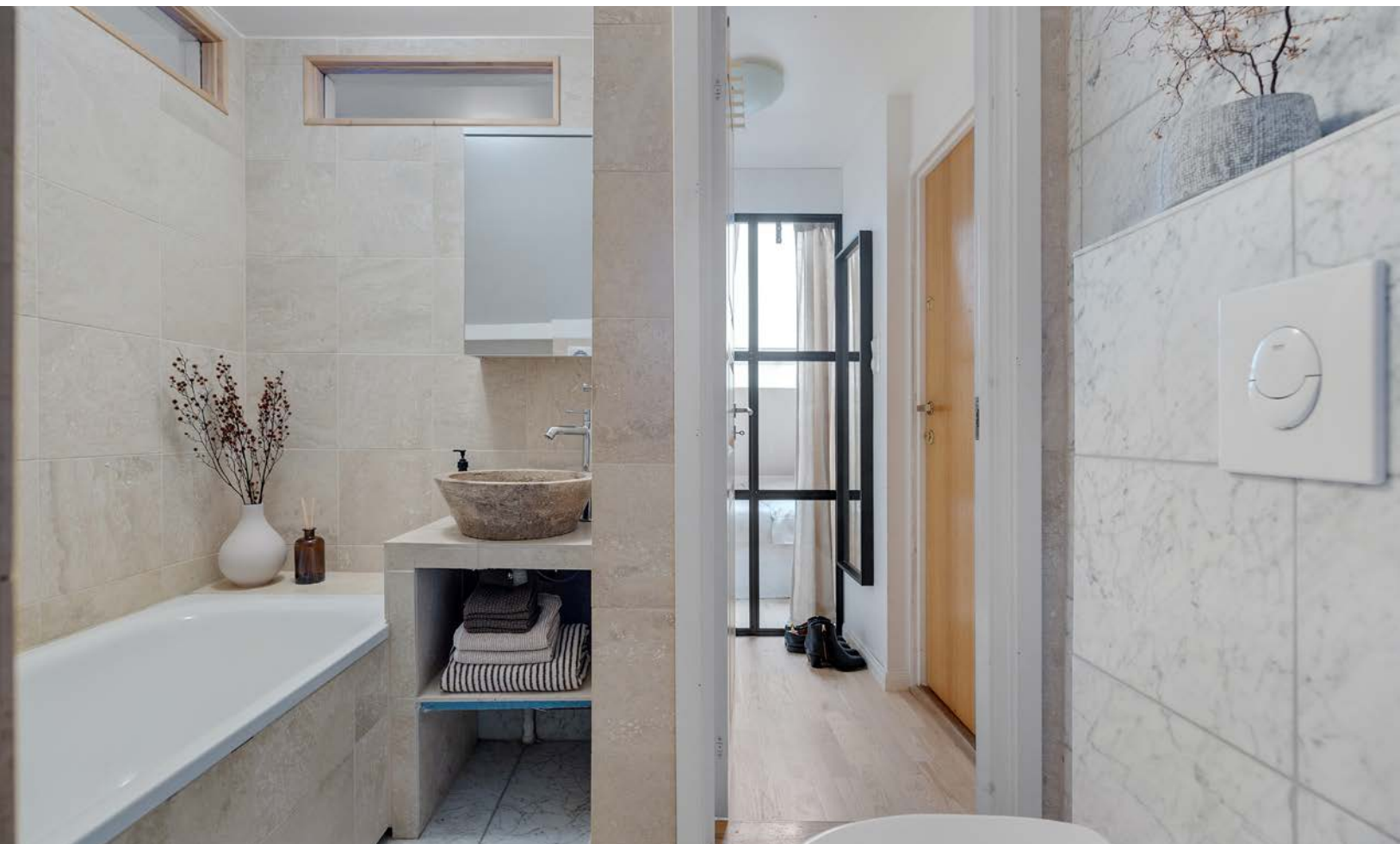




















Vedlegg

Tilstandsrapport



Andelsleilighet



Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO



OSLO kommune



gnr. 86, bnr. 625



Andelsnummer 62

Sum areal alle bygg: BRA: 32 m² BRA-i: 31 m²



Befaringsdato: 16.01.2026

Rapportdato: 23.01.2026

Oppdragsnr.: 11256-2163

Referansenummer: AV3069

Autorisert foretak: BNAnalyse AS

Sertifisert Takstingeniør: Geir Csisar



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

BNAnalyse AS

BNAnalyse AS er et uavhengig konsulentfirma innen bygg og eiendom. Selskapet utfører vurderinger av bolig og næringseiendommer for privat og offentlig sektor i Oslo og Akershus.

Våre medarbeidere har mange års erfaring i å bistå med byggelånsoppfølging, overtagelsesbefaringer, tilstandsvurdering, skadetaksering, og verdifastsettelse av eiendommer, stripeavstøpninger og større bolig- og næringseiendommer.

Selskapet er medlem hos anerkjennelseorganene Norsk Takst, Fagrådet for Våtrom og Tegova, som setter høye krav til faglige kvalifikasjoner, rutiner og etterutdanning.

Rapportansvarlig

Geir Csar

geir@bnanalyse.no

924 04 059



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Bygningen er oppført i 1951. Loftet er senere innredet til bolig. Vinduer fra 2013 og 2017. Deler av badet er pusset opp i 2016. Øvrige deler av badet er noe eldre. Nytt kjøkken i 2017. Enkelte vegger er malt i 2023/2025. Ny parkett i stue i 2025.

Andelsleilighet - Byggeår: 1951

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bindingsverk kledd med malt/beiset panel. Saltak teknet med takstein. Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmen. Nye i 2013. To takvinduer. Nye i 2017 iflg. tidligere prospekt. Finert entrédør. Brann- og lydklassifisert. Kjellerbod på ca. 0,6 m²

INNENDIG

[Gå til side](#)

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger. Ny parkett i stue i 2025. Enkelte vegger er malt i 2023/2025. Etasjeskillere som trebjelkelag. Peisovn i stue. Pusset og malt pipe. Ny peisovn i 2020. Malte formpressede dører. Skyvedør i plexiglass til alkove.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/WC: Deler av badet er pusset opp i 2016. Øvrige deler av badet er noe eldre. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse. Fliser på vegger. Malt himling. Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist. Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring. Vegghengt toalett. Servant. Innmurt badekar. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør. Hull er boret mot badet, fra knevegg. Fuktmåling er utført.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkken i åpen løsning mot stue. Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål, flisemønstret plate over benk. Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin. Avtrekkskappe/ventilator med omluft (kullfilter). Innredninger fra 2017 iflg. tidligere prospekt.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Rør-i-rør system med samlestock og stoppekran i skap på badet. Automatisk vannstopp-system ifbm. varmtvannsberederen. Avløpsrør av ukjent alder og type. Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler. Varmtvannsbereeder på 300 l. plassert bak knevegg. Oppvarming med ved og elektrisitet. Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Støpt såle fundamentert på fast grunn. Grunnmur i betong.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

[Gå til side](#)

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som hovedsakelig samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

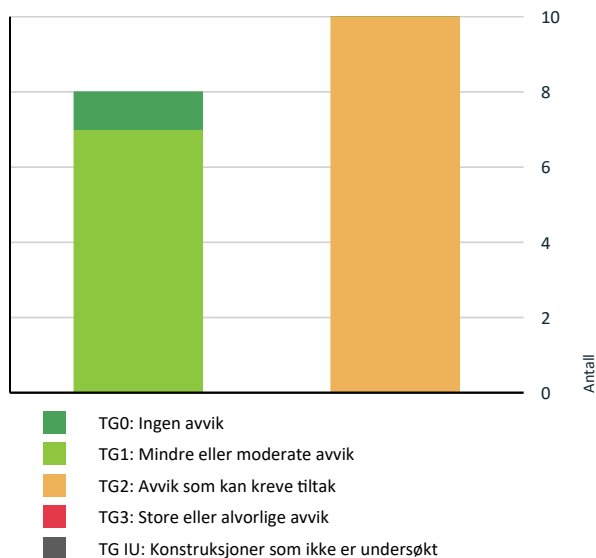
Andelsleilighet

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Godkjente byggetegninger (datert 14.02.2017) viser vegg og skyvedør mellom stue og lagringsrom. Denne veggen og skyvedøren er i dag fjernet. Lagringsrommet fremstår i dag delvis som en del av stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



! Tekniske installasjoner > Vannledninger [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Avløpsrør [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Ventilasjon [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje/loft > Bad/WC > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje/loft > Bad/WC > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > 3. etasje/loft > Bad/WC > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Kjøkken > 3. etasje/loft > Kjøkken > Avtrekk [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet > Helse, miljø og sikkerhet

[Gå til side](#)

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Rapporten begrenser seg til leiligheten, og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons- eller andelseier. Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/seksjonens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner. Disse bygningsdelene er i rapporten ikke tilstandsvurdert, men kun beskrevet.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Andelsleilighet

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Utvendig > Dører [Gå til side](#)

! Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ANDELSLEILIGHET

Byggeår
1951

Kommentar
Iflg. EDR

UTVENDIG

Vinduer

Vinduer med 2-lags isolerglass og trekarmer. Nye i 2013.
To takvinduer. Nye i 2017 iflg. tidligere prospekt.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Løs fóring rundt soveromsvindu.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Utbedring av fóringen anbefales.

Dører

Finérrt entrédør. Brann- og lydklassifisert.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe bruksslitasje/bruksmerker.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Døren fungerer med dette avviket.

INNENDIG

Overflater

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Malte himlinger.
Ny parkett i stue i 2025. Enkelte vegger er malt i 2023/2025.

Normal bruksslitasje.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskillere som trebjelkelag.

Vurdering av avvik:

- Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.
- Målt høydeforskjell på mellom 10 - 20 mm innenfor en lengde på 2 meter. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Ved enkel nivellering/tilfeldige stikkprøver i stue og alkove ble det observert helningsavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 15 mm over 2 meter. Målinger er utført på tilfeldige steder. Større skjevheter kan ikke utelukkes.

Konsekvens/tiltak

- For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må høydeforskjeller rettes opp. Det vil imidlertid sjelden være økonomisk rasjonelt som et enkeltstående tiltak i en bolig som dette. Dersom boligen en gang skal renoveres, kan man vurdere slike tiltak.

Pipe og ildsted

Tilstandsrapport

Peisovn i stue. Pusset og malt pipe.
Ny peisovn i 2020.

Pipen tilhører borettslagets vedlikeholdsansvar, og er ikke inspisert.

Årstall: 2020

Kilde: Faktura e.l

Innvendige dører

Malte formpressede dører.
Skyvedør i plexiglass til alkove.

Normal bruksslitasje.

VÅTROM

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

Generell

Deler av badet er pusset opp i 2016. Øvrige deler av badet er noe eldre. Byggeforskrifter fra 2010 er lagt til grunn for vurdering av badet. Ingen dokumentasjon over utførelse.



Sluk

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

Overflater vegger og himling

Fliser på vegger. Malt himling.

Normal bruksslitasje.

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

Overflater Gulv

Fliser på gulv. Elektriske varmekabler. Gulv med fall mot sluk. Nivåforskjell på ca. 2 cm fra overkant flis ved dør til slukrist.

Ukjent fallforhold under badekaret.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).

Tilstandsrapport

Ukjent om membran er trukket opp minimum 15 mm ved dørterskel.

Konsekvens/tiltak

- Selv om bom eller hull lyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.

Tett oppkant på minimum 15 mm ved dør anbefales etablert.

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Plastsluk. Synlig mansjett/membran under klemring.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Ingen dokumentasjon over utførelse av membranen. Ukjent alder på membranen og sluket.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Dokumentasjon over utførelse bør fremskaffes, om mulig.
Sluket må sjekkes og rengjøres jevnlig.



Sluk

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Vegghengt toalett. Servant. Innmurt badekar. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterner.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

Eventuelt lekkasjevann fra sisternen skal synliggjøres/renne til sluk.

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 1 Ventilasjon

Avtrekk med elektrisk vifte. Tilluft via spalte under dør.

3. ETASJE/LOFT > BAD/WC

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hull er boret mot badet, fra knevegg. Fuktmåling er utført. Ingen unormale verdier er observert.

Tilstandsrapport

KJØKKEN

3. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkken i åpen løsning mot stue.
Kjøkkeninnredning med malte glatte fronter, benkeplate i tre, oppvaskkum i stål, flisemønstret plate over benk.
Integrerte hvitevarer med induksjon platetopp, stekeovn, kombiskap (kjøl/frys) og oppvaskmaskin.
Innredninger fra 2017 iflg. tidligere prospekt.

Normal bruksslitasje. Fronten under oppvaskkummen er kuttet og malt langs enden. Noe fuktpåvirket benkeplate ved oppvaskkummen.

Årstall: 2017

Kilde: Tidligere salgsoppgaver

3. ETASJE/LOFT > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Avtrekkshette/ventilator med omluft (kullfilter).

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkkenet mangler mekanisk ventilering ut til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Iflg. dagens regler bør kjøkken ventileres med mekanisk avtrekk ut til friluft. Enten via ventilator med utkast til friluft, eller med mekanisk boligventilasjon fra kjøkkenet. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør system med samlestokk og stoppekran i skap på badet. Automatisk vannstopp-system ifbm. varmtvannsberederen.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Deksel til utløpet av dreneringsrør til rørskapet mangler.
Automatisk vannstopp-system er ikke observert i kjøkken.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Automatisk vannstopp-system bør monteres i kjøkken.

TG 2 Avløpsrør

Avløpsrør av ukjent alder og type.

Vurdering av avvik:

- Vurdering er basert på alder. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i at mer enn halvparten av forventet brukstid for skjulte røranlegg er passert. Det er nå ingen symptomer på funksjonssvekkelse, men vær oppmerksom på at dette er en risikokonstruksjon.

Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Naturlig ventilasjon. Tilluft til boligen via vindusventiler.

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Kjøkken mangler ventilering til friluft.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Kontinuerlig ventilasjon av kjøkken til friluft bør etableres. F. eks. via ventilasjonskanal. Eventuelt bør utkast fra kjøkkenventilator ledes til friluft.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannsbereder på 300 l. plassert bak knevegg

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Sikringsskap med automatsikringer og strømmåler plassert i fellesgang rett utenfor leiligheten. 40 A hovedsikring.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?

Ja

Spørsmål til eier

2. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeid på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?

Ja

Eksisterer det samsvarserklæring?

Nei

Inntak og sikringsskap

3. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Det anses ikke nødvendig med en ny el-kontroll da det er utført kontroll 06.10.2025 (i henhold til standarden NEK 405 Brannforebyggende elkontroll bolig). Kontrollen er utført av ELSJEKK AS. Ved kontrollen ble det ikke funnet avvik. Dette er likevel ingen garanti for at anlegget er feilfritt.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET



Helse, miljø og sikkerhet

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggeteknisk forskrift på befaringstidpunktet.

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmåling er ikke relevant.

Ved gjennomgang av byggetegninger registrert hos Oslo kommune, er det funnet tegninger som hovedsakelig samsvarer med dagens innredning/bruk av boligen/etasjen. Ytterligere vurdering av rømningsveier er ikke foretatt.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

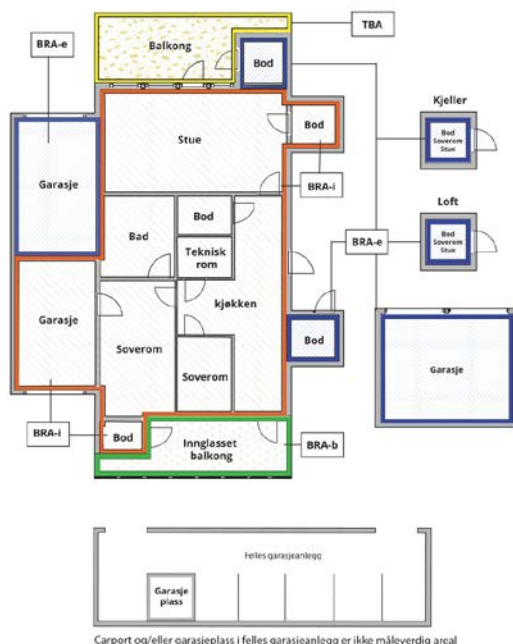
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Andelsleilighet

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)	Ikke måleverdig areal (ALH)	Gulvareal (GUA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)				
3. etasje/loft	31			31		30	61
Kjeller		1		1			1
SUM	31	1				30	62
SUM BRA	32						

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
3. etasje/loft	Entré, bad/wc, soverom, kjøkken, stue		
Kjeller		Bod	

Kommentar

Takhøyde i stue ca. 2,35 m

Kjellerbod på ca. 0,6 m²

Oppgitt gulvareal inkluderer alle gulvarealer, også arealer bak knevegger.

Boligen er oppmålt med bruk av håndholdt lasermåler ihht. normal standard. Boligen har imidlertid en fasong som medfører at den er vanskelig å måle opp helt nøyaktig med bruk av lasermåler. Noe areal-avvik i forhold til de oppgitte arealer kan derfor forekomme. En mer presis oppmåling av boligen vil kunne oppnås med bruk av 3-D scanner.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk

Kommentar: Godkjente byggetegninger (datert 14.02.2017) viser vegg og skyvedør mellom stue og lagringsrom. Denne vegg og skyvedøren er i dag fjernet. Lagringsrommet fremstår i dag delvis som en del av stuen.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Ny parkett i stue i 2025. enkelte vegger er malt i 2023/2025. Utført som egeninnsats.

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende.

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Andelsleilighet	31	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
16.1.2026	Geir Csisar	Takstingeniør
	Axel Viggo Aaser	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	625		0	17211.9 m ²	Kartverket	Eiet

Adresse

Selvbyggerveien 4

Hjemmelshaver

Stig Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
H0301 / STIG BORETTSLAG	848531952	H0301	USBL, tlf. 22983800	Axel Viggo Aaser

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Pålydende	Opprinnelig innskudd	Andel fellesgjeld
62	100	600	67 001 31.12.2024

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Andelsleilighet beliggende på Årvoll/ Tonsenhageni Oslo kommune.

Adkomstvei

Adkomst via offentlig vei.

Tilknytning vann

Boligen er tilknyttet offentlig vannverk via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Boligen er tilknyttet offentlig avløp via private stikkledninger.

Om tomten

Eiet tomt på 17.211,9 m²

Bebyggelsen

Veletablert boligområde med variert bebyggelse.

Denne leiligheten ligger i 3. etasje/loftetasjen i en 6-mannsbolig.

Standard

Bygningen er oppført i 1951. Loftet er senere innredet til bolig.

Vinduer fra 2013 og 2017. Deler av badet er pusset opp i 2016. Øvrige deler av badet er noe eldre.

Nytt kjøkken i 2017.

Enkelte vegger er malt i 2023/2025. Ny parkett i stue i 2025.

Parkett og fliser på gulv. Malte flater og fliser på vegger. Peisovn i stuen.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Fremtind Forsikring	5396387			
Kommentar Fellespolise for borettslagets bygningsmasse. Eier av leiligheten må selv tegne innboforsikring.				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Tidligere prospekt			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Statens Kartverk			Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	23.01.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonssprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fukttinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/AV3069>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere

Axel Viggo Aaser

Boligen

Selvbyggerveien 4
0591 OSLO

0301-86/625/0/0

- ◆ Boligen ble kjøpt 2019
- ◆ Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- ◆ Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring



Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

♦ Ja

Informasjon hentet fra Egenerklæringsskjema fra forrige eier:

Feil påpekt i tilstandsdokument er små sprekker i fliser, men kun kosmetisk, dvs ingen fare for lekkasje. I henhold til regelverk er det påpekt dårlig ventilasjon under badekar, men ingen problemer knyttet til dette er funnet. Det har vært feil på varmekabler. Utbedret av fagfolk våren 2019.

Ingen feil/skader i tiden jeg/nåværende selger har eid leiligheten

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ikke kjent. Håndtert av borettslaget, så borettslaget skal kunne fremskaffe dette.

Beskrivelse av arbeidet: En flis byttet ut og varmekabel under ble reparert. Informasjon hentet fra Egenerklæringsskjema fra forrige eier.

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ Ja

Faglært arbeid:

1.

Hvilket år ble jobben fullført?: 2019

Firmanavn: Ikke kjent. Håndtert av borettslaget, så borettslaget skal kunne fremskaffe dette.

Beskrivelse av arbeidet: Problemer med varmekabler. En flis byttet ut og varmekabel under ble reparert. Informasjon hentet fra Egenerklæringsskjema fra forrige eier.

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

♦ Nei, ikke som jeg kjenner til



Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

♦ **Ja**

Som påpekt i tilstandsrapporten, er det ikke ventilasjon på kjøkkenet.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Faglært arbeid:

1. Hvilket år ble jobben fullført?: 2020

Firmanavn: Solbakken

Beskrivelse av arbeidet: Montering av ildsted (peisovn).

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**



17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Ja**

Forrige eier bygget om fra loft til leilighet.
Godkjent Ferdigattest fra kommunen.

Er tiltaket godkjent av kommunen?

♦ **Ja**

Kopi av godkjenning var vedlagt i forrige selgers salgsoppgave.

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

27. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

♦ **Ja**



Ref. protokoll fra ordinær generalforsamling i Stig Brl, 04.06.2025, punkt 5.2 & 5.3
På sikt må soilrør og baderom byttes, og det var foreslått at arbeidet skal begynne i 2045.
Forslaget la til grunn at det ble satt av penger årlig for sparing. Forslagsstiller trakk sitt forslag.

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

♦ **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

♦ **Nei**

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

♦ **Ja**

Høsten 2022 ble takvindu i stuen stående åpent og regnvann kom inn og ned på gulvet. Det ble oppdaget raskt og tørket med luftavfukter. Hendelsen ble formidlet til borettslaget og deres forsikringselskap. Takstmann vurderte skaden og det har blitt utført fuktmåling av gulvet, uten utslag. Det ble lagt nytt gulv og ingen skade observert under.

Av og til kan det være litt matlukt fra leiligheten under i forbindelse med matlaging.



Bolig selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.



Adresse

Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO

Dato for energimerking

20.01.2026

Merkenummer

Energiattest-2026-247913

Bygningstype

Boligblokker

Byggningsnummer

80216637

Gårdsnummer

86

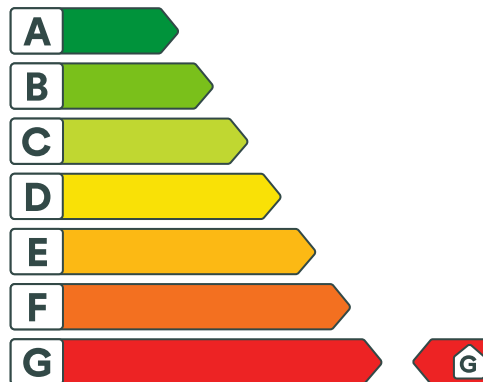
Bruksnummer

625

Seksjonsnummer

—

Bruksenhetsnummer

H0301


Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår

1951

Bygningstype

Leilighet

Bruksareal

30,0 m²

Oppvarmet bruksareal

30,0 m²

Oppvarmet etasje

3

Bygningmateriale

Tre

Oppvarming

Elektrisitet, Ved

Ventilasjon

Periodisk avtrekk


Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygningens energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmepumpe) vekter ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år

513,57 kWh/m²
Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år

513,57 kWh/m²

Totalt levert pr. år

16 448 kWh



Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Fyr riktig med ved

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

Tiltak 4: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 5: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Tiltak utendørs

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

Tiltak 8: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 9: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 10: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 11: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 12: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak 13: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 14: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 15: Montere urbryter på motorvarmer

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

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 16: Montering tetningslister

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

Tiltak 17: Tetting av luftlekkasjer

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

Tiltak 18: Termografering og tetthetsprøving

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

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 22: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 13.01.26 Side 1 av 2

Stig Borettslag	V ³ r ref.:	27/6	Fndelsdato eier:	22.05.1992
Selvbyggerveien 4	Type:	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO	Eiere:	Axel Viggo Aaser		
Organisasjonsnr: 848 531 952	Andelsnr:	62		

1: Felleskostnader

Tot. innev. m³ ned: 3 082

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felles ³ n	266
	Felleskostnader	2 209
	Renter felles ³ n	407
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Trappevask	100

Hvis boligselskapet har felles ³ n vil andel renter og avdrag p³ fellesgjelden reguleres m³ nedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av ³ n kostnader.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilk³ rene er ³ pent tilgjengelig p³ deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som fjlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frjstkomende ³ rsskifte. Merk at dersom borettslaget har ³ n med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp frjr ³ net er nedbetalt.

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (³ n):	85 395	Gjeld siste ³ rsoppg.:	67 001
Klient ajourf. ³ n:	8 574 068,21	Klient gj. s. ³ rsoppg.:	7 961 655

Spesifikasjon av ³ n:L³ nenummer: 15161360500, DNB Bank ASAAnnuitets³ n, 4 terminer per ³ r.

Rentesats per 13.01.2026: 5.05% pa.

Antall terminer til innfrielse: 79

Saldo per 13.01.2026: 8 574 068

Andel av saldo: 85 396

Frjrste termin/frjrste avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

4: SNrskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder: Heiko Nuschen

Adresse: Selvbyggerveien 10

Postnr/-sted: 0591 OSLO

Telefon: Mob.: 98207943

E-post: styret@stigborettslag.no

Webseite: www.stigborettslag.no

6: Ligning - 2024

	Gjeld:	67 001	Andre inntekter:	116
Annen formue:	0	Utgifter:	4 161	

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

7: P³ lydende

P ³ lydende:	100	Opprinnelig innskudd:	600
Andelsnr:	62	Partialobligasjonsnr:	62

8: Bygning/eiendom

Bygge³ r: 1951G³ rds/bruksnr: 86/625

Bygningstype: SH

Feste/eiet tomt: Eiet

Tomteareal: 17995

9: Forsikring

Forsikret i: Fremtind Forsikring AS

Polisenr: 5396387

Boligopplysninger:

Saksbehandler: Robot H³ rfagre

Dato utkjrt: 13.01.26 Side 2 av 2

Stig Borettslag	V ³ r ref.: 27/6	Fndelsdato eier: 22.05.1992
Selvbyggerveien 4	Type: Borettslag tilknyttet	
0591 OSLO	Eiere: Axel Viggo Aaser	
Organisasjonsnr: 848 531 952		

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: L0301

Etasje:	3	Oppvarmingstype:	Strm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systeml ³ s:	Nei	Antall rom:	1
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	1
Livslnp 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: M³ godkjennes av styret og beboerne i huset man bor i. Men begrenset dyrehold kan ikke nektes uten svNrt god begrunnelse.

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

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er eksklusive fyring og varmtvann.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagens Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som frlge av at en andelseier unnlater ³ betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra frstkommande ³ rsskifte.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inng³ r ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.

Kravet frlger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall frj overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjnpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes n³ r eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer m³ oppgis ved betaling.

Boligen vil frst kunne bli registrert p³ kjnper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 i 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

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

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 oppgangsløp, og at de øvrige bestemmelser i husordenen følges.

UTVENDIGE INSTALLASJONER

Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenn. 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 godkjenning 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 trappeopp ganger 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 renovasjonsskjørene 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.

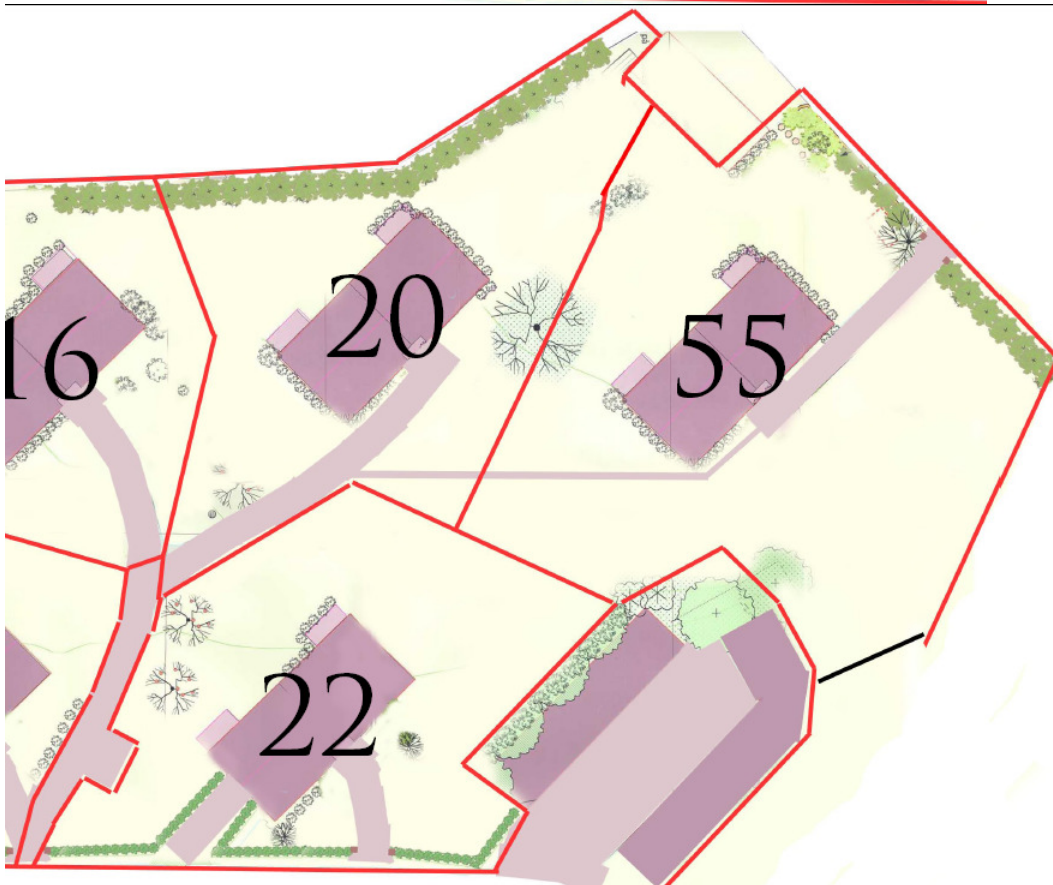
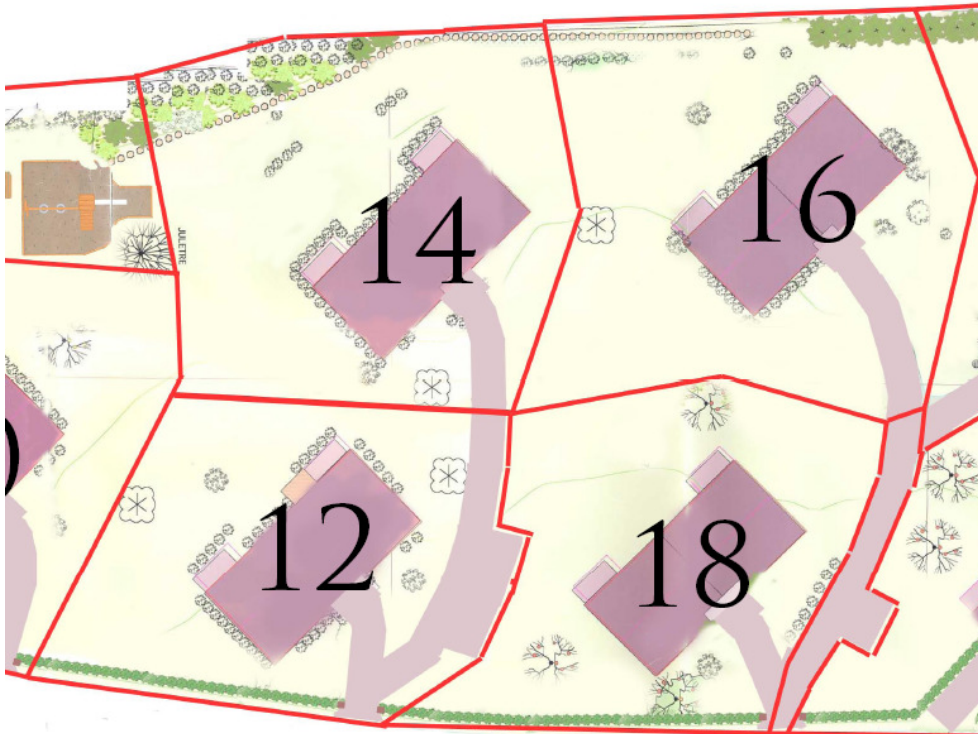
DUGNAD

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.





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 (boret) 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) Nekte 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 borettslagloven § 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 slikt som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) I sammenheng med gjennomføring av vedlikehold oppfordres andelseiere å inkludere lyddempende tiltak.
- (4) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking 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 unødige ulemper 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. Fordelingsnøkkel 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 fordelingsnøkklene, 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 terrasseplattning

5-4-1 Plattning 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 terrasseplattning:

- (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 terrasseplattning.
- (7) Høyde maksimalt 180cm inne ved vegg. Leveggen yterende 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 pantessikkerhet

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 besluttet gjennomføres.

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 forretningsfører 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) Stemmeliikhet 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 framtreddende 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 generalforsamlingen. 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 etter eget ønske. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie garasje. Ved salg av garasje til en 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 utskiftninger 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 Borettslagsregisteret. 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 berettigede 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. 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. 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 byggarbeidene 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

Stig borettslag

_____ for

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/hærværk 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.



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 varamedlem 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 gå 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 eksternt firma for å få en mer detaljert oversikt av kostnader og b) en befaring med et eksternt konsulentfirma for å diskutere de planlagte tiltak. I tillegg har styret undersøkt muligheter for kostnadsbesparelse for vann. Basert på ovennevnte foreslår 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 fungerer 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 samarbeid 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 samlede 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 tilknytning 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 strømmettet 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 samarbeid 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 endring 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 muligheter 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: Selv om 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 ytterligere 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 intertrapp** 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 intertrapp** 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 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 **(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 interentrapp. 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 unngå 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 biloppstillingsplass 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 foreslå 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 Nüschen's 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 varamedlem 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

Valgkomiteen 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) står 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 fratrasket 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
INNEKT					
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
Arsresultat		-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 Wessel
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 skattetrekkkonto 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
INNEKT				
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

Noter årsregnskap 2024 Stig Borettslag

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift				
SUM OVERFØRINGER	-238 345	-893 259	0	0

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNEKT				
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 lønssystemet	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 lekeapparater
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 Snømaking/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 brannvernustyr	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 rehabiliteringsplaner.

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 pantsikrede 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 pantsikkerhet.

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



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

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



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

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 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 rettviseende 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

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: YB/IQ-3BHKC-7IFNO-R5PEK-CKBF8-CCVU6

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://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 EI-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 brannslukningsapparater, 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 containere, 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 staudefplanter 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 m² og viser følgende ved et lånopptak over 6,1 Mio kr:

- For en 103 m² stor leilighet økes den månedlige felleskostnad med 920,- kr (= 688,- rente + 232,- avdrag lån)
- For en 103 m² stor leilighet øker andel fellesgjeld med 147 504,- kr
- Tilsvarende leses tabellen for 70 og 32 m²

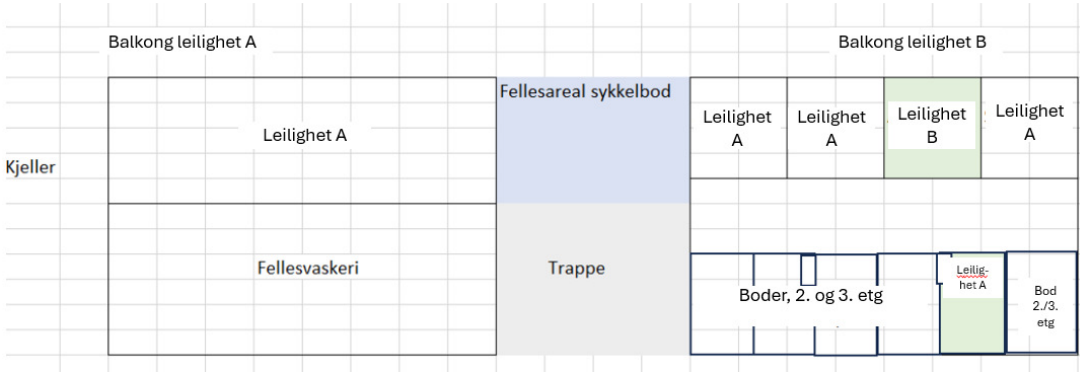
Vedlegg til sak 5.4 Forslag til etablering av 2 elbil ladeplasser for alle beboere



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	 An aerial photograph of a residential neighborhood. The image shows several houses with red and grey roofs, green lawns, and trees. A road, labeled 'Selbyggetveien' in three places, runs vertically through the right side of the image. Four white labels with black text are overlaid on the image: 'ÅV 55' is at the top left, 'SV 18' is in the middle, 'SV 12' is below it, and 'SV 10' is at the bottom. The labels point to specific buildings or areas within the neighborhood.
---	--

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 avgis stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

Eiers underskrift

_____ (sted), den _____ (dd.mm.åå).

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 sakliste

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 fungerer dette ikke lenger i de fleste tilfeller. Etter 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 vannmålere, 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 samlede 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 styre 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 tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.*» I stedet for 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 fordelingsnøkkel. Kostnadskrevende tiltak blir normalt finansiert 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 strømmettet 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 samarbeid 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 beboere. 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 endring 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 (styrerrommet).

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 internttrapp. 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 andelseiere), 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 biloppstillingsplass 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 Nüschen's 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 stafettspinnen videre.

Vedtak:

Valgt ble: Peder W. Wessel for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Sandvold for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem 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

Valgkomiteen 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) står 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 garasjekomite men styret ser behov for å re-etablere komiteen 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

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 sakliste

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 fungerer 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 vannmålere, 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 samlede 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 styre 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 tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan berre nektast om det ligg føre ein sakleg grunn til det.*» I stedet for 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 fordelingsnøkkel. Kostnadskrevende tiltak blir normalt finansiert 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 strømmettet 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 samarbeid 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 beboere. 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 endring 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 Løvø/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 (styrerrommet).

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 internttrapp. 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 andelseiere), mens andre er relativt nytt. Styret har vært i kontakt med dagens andelseiere med ulike 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 biloppstillingsplass 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 Nüschen's 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 stafettpinne videre.

Vedtak:

Valgt ble: Peder W. Wessel for 2 år.

Valgt ble: Bjørn Sandvold for 2 år.

6.3 Valg av 1 varamedlem 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

Valgkomiteen 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) står 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 garasjekomite men styret ser behov for å re-etablere komiteen med 2 medlemmer. Behovet kan være f.eks. 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/

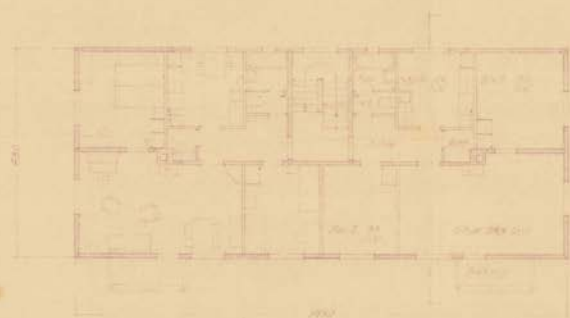
Møteleder

Asbjørn Kvarstein Haus/s/

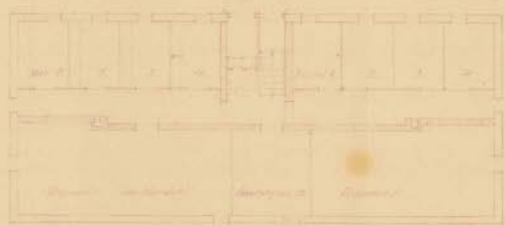
Protokollvitne

Møteleder

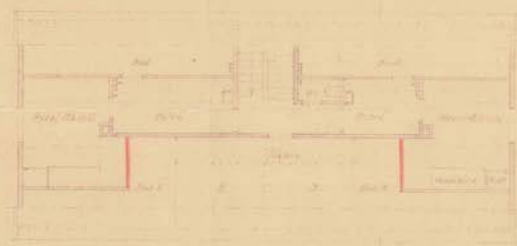
Protokollvitne



PLAN OF BUILDING



PLAN OF BUILDING



PLAN OF BUILDING



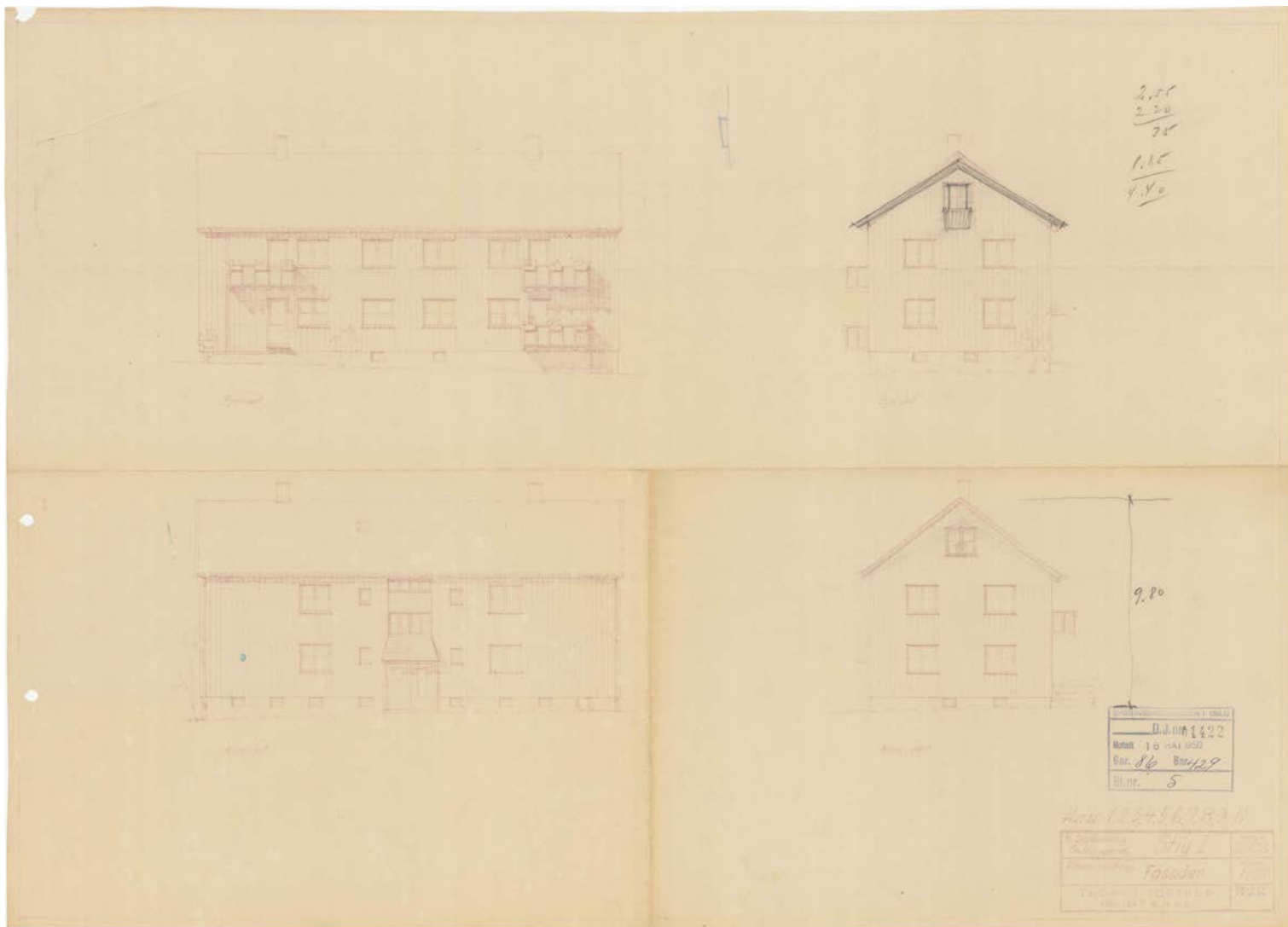
SECTION

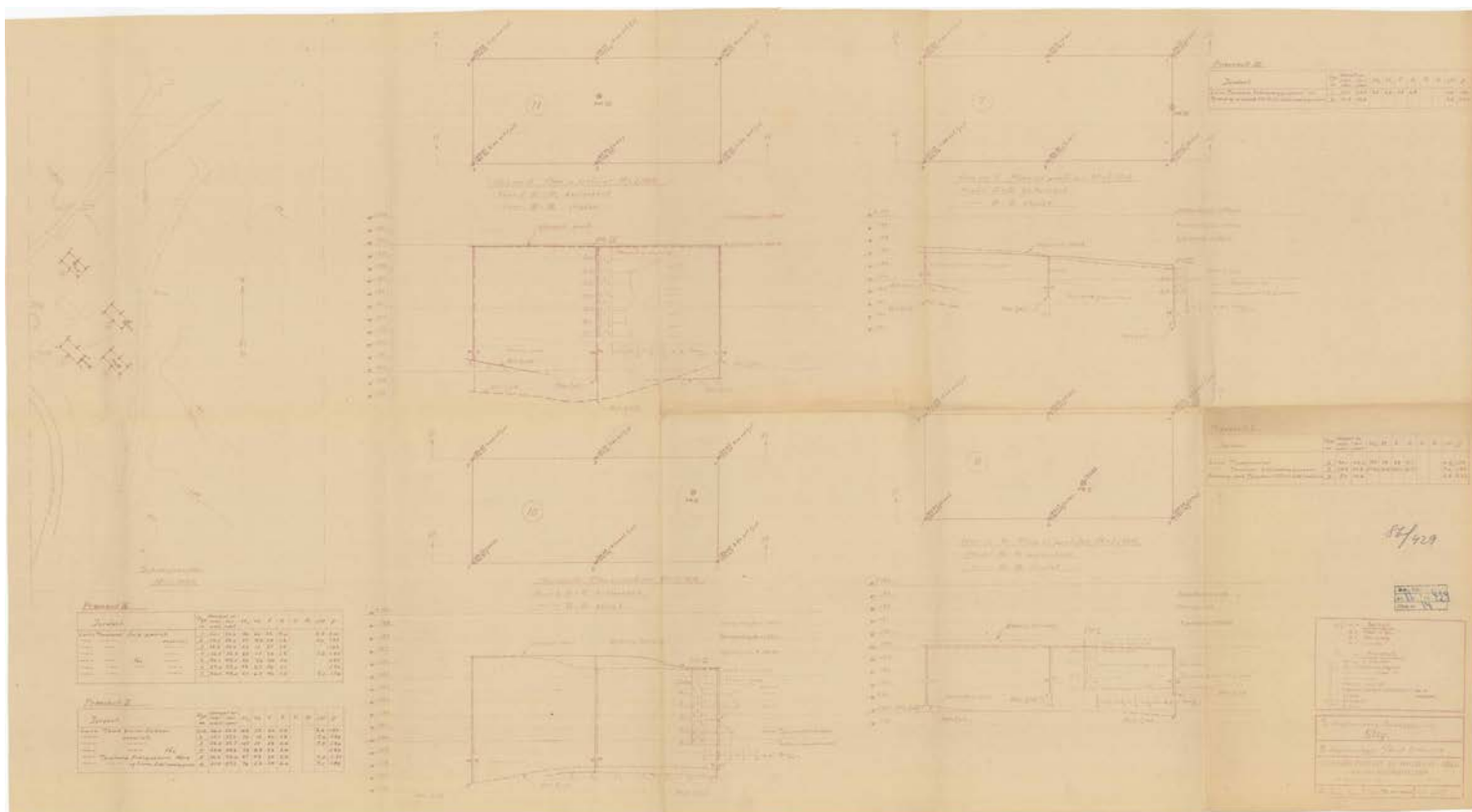
21-18-6
12-18-6

No. 18 429 I

Original plan - 1812 - 1813
Drawing - 1814 - 1815
Drawing - 1816 - 1817

Original plan	1812 - 1813	1814
Drawing	1814 - 1815	1816
Drawing	1816 - 1817	1818
THOMAS TAYLOR		





16 1905		Byggherre		Anmelder		Ansvarshavende		Selvbyggerveien 4. ARKIV: 2157	
1922		18 Ungdommens		Thomas Leshuip				Tomt nr.: til Arvstien Selvbygger	
		Selvbyggerlag		Traggt 9				Parsell nr.: Sted: Durum	
		Traggt 9						Ferdigattest:	
28/11/51		Kloakkattest		Feierattest: 15.51		Hageplan i orden:		Meldt ferdig:	
Datum		Lnr.		Bilag		Innhold:		Eksp.	
1950	1422	1	Eggs Varningsbrev		14.50	Bindingsbrev			
		2	Eggs bil						
		3	Lit. plan						
		4	Planer						
		5	Fasader						
		6	Hjelpkontrakt avskrift						
		7	Erklæring						
		8	Skisse fra 18 Ungd. Selvbyggerlag						
			Eggs bilag 2						
			Fas. a utt. med skilt		14.50				
			Gravning		14.50				
1950	11583	9.	Joh. gjenkj.		1.1.				
1950		10.	Joh. gjenkj. m. sk.						
			Gravning i Hvalbakallen		24.50				
27/7.50	11263	11	Sk. erkl.						
		12	Tingl. erkl.						
2/8.50	11441	13	Skisse		1.51				
3/10.50		14	Gravning under skissen		1.51				
		15	Plan						
6/12.50	18027	15.	Joh. om i myke						
			"bølgeform" som bil.		23.51				
7/12.50	18283	16	Karte till		2.5				

1 etg: 160 m² 7/10
 2 etg: 160 m²
 3 etg: 60 m²
 Car.: m²
 1: 1/3 + 2 b

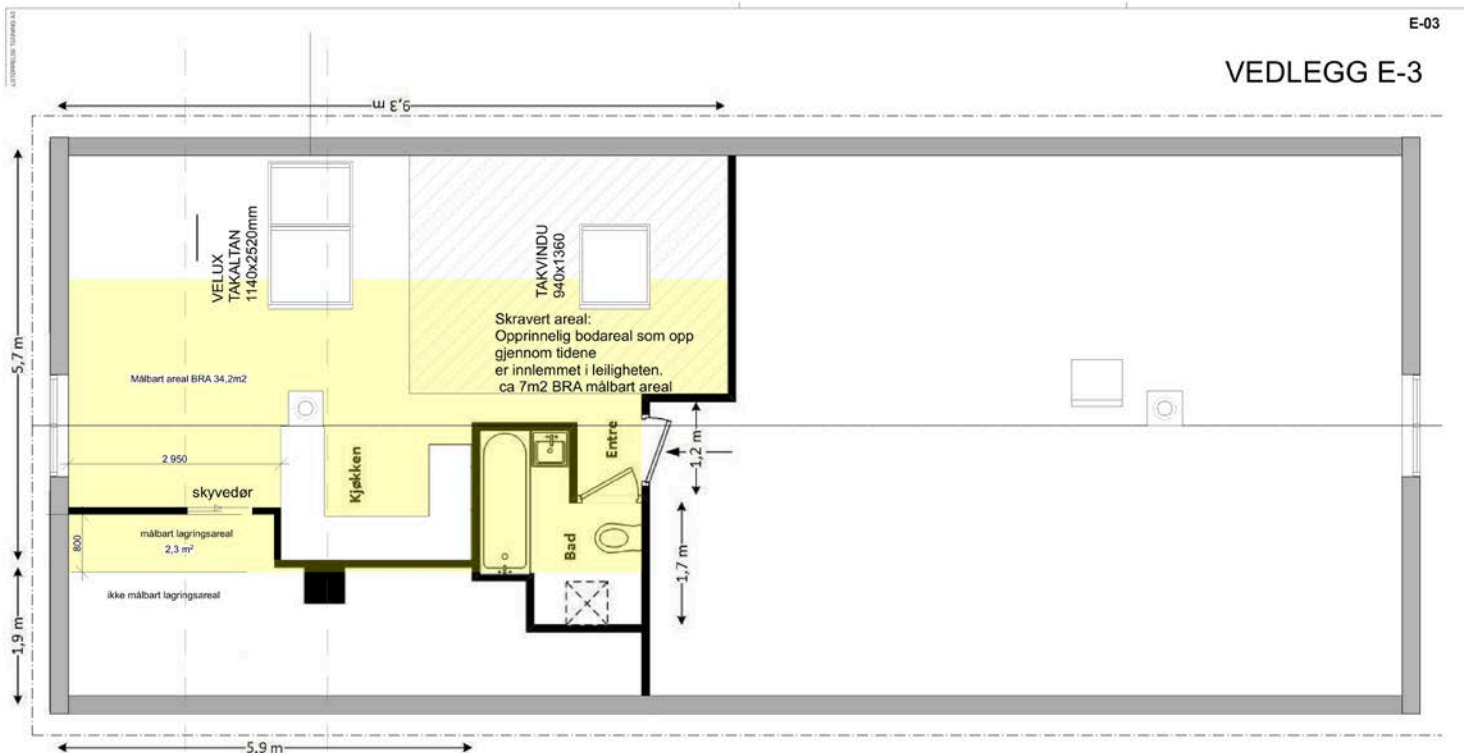
Fas. 2. 28/11 Ann. m. p. Lysn.

mat. i orden

G.O. 14/7 -
 G.O. 29/7 23/7
 Daniel Jørgensen (2140)
 sty 4/10 -
 hvort 10/12 G.O. 15/1 -

600625

VEDLEGG E-3



SØKNADSTEGNING

Gnr/Bnr.: 86/625
Selvbyggevæien 4, 0591 OSLODato: 23.03.2017
Mål: 1:50
Tegn.: groo
Kontr.: Markus Linge

NY PLANLØSNING

17004
Selvbyggevæien 4, Oslo
E-03 Plan loft
Steneth Grunneutvikler AS

SG



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

STENSETH GRIMSRUD ARKITEKTER AS
Postboks 91
1751 HALDEN

Deres ref.: Vår ref.: 201708223-9 Saksbeh.: Simen Ellingsen Madsen Dato: 05.09.2017
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: SELVBYGGERVEIEN 4 Eiendom: 86/625/0/0
Tiltakshaver: Jostein Hellerud Adresse: Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO
Søker: STENSETH GRIMSRUD Adresse: Postboks 91, 1751 HALDEN
ARKITEKTER AS
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Bruksendring

Ferdigattest - Selvbyggerveien 4

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av loft, mottatt 30.08.2017.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201708223			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Plan loft	E-03	23.03.2017	1/9

Klagefristen er tre uker

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

Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 05.09.2017 av:

Simen Ellingsen Madsen - saksbehandler



www.oslo.kommune.no/pbe
postmottak@pbe.oslo.kommune.no
www.byplanoslo.no

Postadresse:
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1
0187 Oslo

Sentralbord, tlf:
Kundesenteret, tlf:
Bankgiro:
Org.nr.:

21 80 21 80
23 49 10 00
1315.01.01357
NO 971 040 823 MVA

Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:

Jostein Hellerud, Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO, jostein1993@hotmail.com

Nabolagsprofil

Selvbyggerveien 4 - Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stig	3 min	0.3 km
Linje 25, 31		
Vollebekk	22 min	2 km
Linje 4, 5		
Sinsenkrysset	5 min	2.6 km
Linje 12, 17		
Grefsen stasjon	7 min	3.9 km
Linje RE30, R31		
Oslo S	13 min	6.3 km
Totalt 24 ulike linjer		

Skoler

Årvoll skole (1-10 kl.)	10 min	0.9 km
820 elever, 41 klasser		
Tonsenhagen skole (1-7 kl.)	14 min	1.1 km
538 elever, 26 klasser		
Vollebekk skole (1-10 kl.)	19 min	1.6 km
688 elever, 39 klasser		
Disen skole (1-7 kl.)	21 min	1.7 km
515 elever, 31 klasser		
Bjerke videregående skole	5 min	2.5 km
464 elever		
Kuben videregående skole	8 min	



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

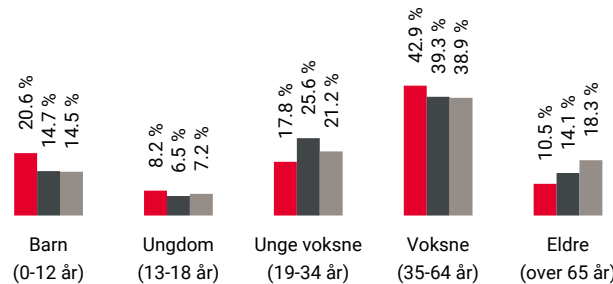
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Godt vennskap 75/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Kilden barnehage (1-5 år)	3 min	0.3 km
148 barn		
Sletta barnehage (1-5 år)	4 min	0.3 km
53 barn		
Skauen barnehage (1-5 år)	4 min	0.4 km
18 barn		

Dagligvare

Kiwi Tonsenhagen	5 min	
Rema 1000 Årvoll	10 min	0.8 km
Post i butikk, PostNord		



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 naboen vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler



1. Buss



2. Egen bil



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået

Lite støynivå 90/100



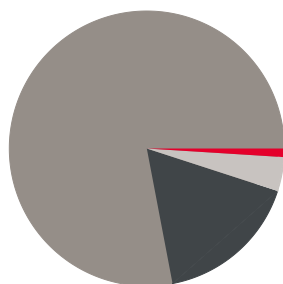
Kollektivtilbud

Veldig bra 90/100

Sport

⚽ Årvolldammen nærmiljøanlegg	3 min	🚶
Ballspill, sandvolleyball	0.2 km	
⚽ Disen 5er kunstgressbane	2 min	🚶
Fotball	0.2 km	
🚴 EVO Årvoll	7 min	🚶
🚴 Fitness24Seven Bjerke	13 min	🚶

Boligmasse



- 1% enebolig
- 17% rekkehus
- 78% blokk
- 4% annet

«Bor her og elsker det!!!»

Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester



Årvoll senter

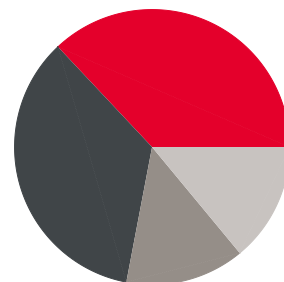
10 min 🚶



Apotek 1 Tonsenhagen

5 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 37% i barnehagealder
- 35% 6-12 år
- 14% 13-15 år
- 14% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



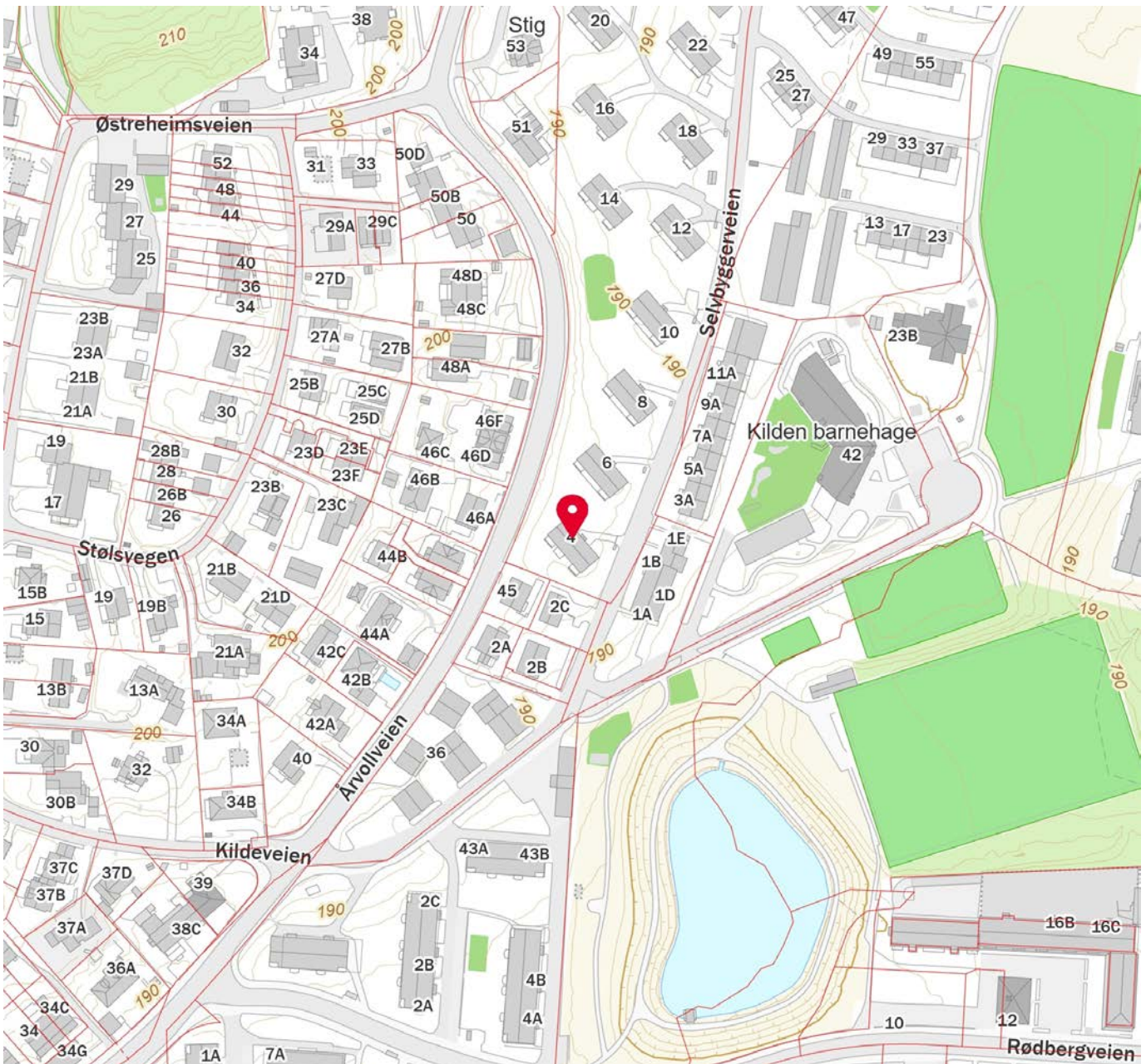
0%

47%

- Årvollskogen
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	25%	33%
Ikke gift	64%	54%
Separert	8%	9%
Enke/Enkemann	2%	4%





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 eieendom (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-antennene 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. AVTREKKSVENTILATORER 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/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE 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 e.l. Låses boder, uthus e.l. 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.

Trygghet for deg som boligkjøper



Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:



1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig



Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger



Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg



Advokathjelp er dyrt når du ikke har Boligkjøperforsikring

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Husstandsdekning
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	8 900 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 900 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 900 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, herunder også småbruk, og annen kombinasjonseiendom, begrenser forsikringen seg til våningshuset (kundens primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 5 600/5 600/5 900 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Advokatforsikring for boligeiere. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales 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 salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

2. 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 inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger 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 selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. 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 formidles gjennom fullmektig.

8. 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.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet 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 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.

For eiendommen:

Adresse: Selvsbyggerveien 4
0591 OSLO

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Helena Holthe

Oppdragsnummer:

Telefon: 924 10 393
E-post: helenaholthe@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert 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 viderefremidlet 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 datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom ☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

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

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: ☐ Ja ☐ Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre