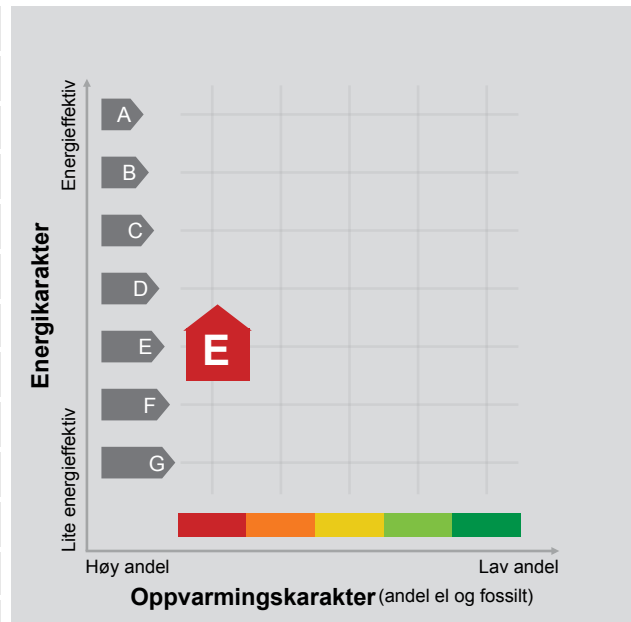


ENERGIATTEST

| | |
|-------------------|---|
| Adresse | Starveien 18A |
| Postnummer | 1088 |
| Sted | OSLO |
| Kommunenavn | Oslo |
| Gårdsnummer | 102 |
| Bruksnummer | 425 |
| Seksjonsnummer | — |
| Andelsnummer | — |
| Festenummer | — |
| Bygningsnummer | 80817835 |
| Bruksenhetsnummer | H0401 |
| Merkenummer | ebe44897-9301-456c-92c4-a522b4a10500 |
| Dato | 30.05.2024 |
| Innmeldt av | OBOS Prosjekt AS v/ ELLEN-CHRISTINA OLSSON HVEDING |



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

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

boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innnetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se www.energimerking.no/beregninger.

| | |
|---------------------------------|--------------|
| Bygningskategori: | Boligblokker |
| Bygningstype: | Leilighet |
| Byggeår | 1980 |
| Bygningsmateriale: | |
| BRA: | 48 |
| Ant. etg. med oppv. BRA: | |
| Detaljert vegger: | Ja |
| Detaljert vindu: | Ja |

For oversikt over bygnings-/beregnings-data, se Vedlegg 1.

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.energimerking.no, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk"

av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen. Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031 (www.energimerking.no/NS3031).

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 800 49 003 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. [800 49 003](tel:80049003).

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Starveien 18A
Postnummer: 1088
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bollignummer: H0401
Dato: 30.05.2024 8:13:24
Energimerkenummer: ebe44897-9301-456c-92c4-a522b4a10500

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 102
Bruksnummer: 425
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80817835

| Enhet | Inngangsverdi |
|------------------------------|---------------|
| Bygningskategori | BOLIGBLOKKER |
| Bygningskategori-Id (NVE-Id) | 2 |
| Bygningstype | LEILIGHET |
| Byggeår | 1980 |

Byggstandard

Type bygg

TEK standard

Energivurdering

Pliktig energivurdering

Kjelanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Varmeanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Kjøleanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

Ventilasjonsanlegg

Er vurdering oppløst

Dato for oppløstning

| | |
|--|--|
| Areal yttervegger | 13 m ² |
| Areal tak | 48 m ² |
| Areal gulv | 0 m ² |
| Areal vinduer, dører og glassfelt | 6 m ² |
| Oppvarmet BRA | 48 m ² |
| Totalt BRA | 48 m ² |
| Oppvarmet luftvolum | 115 m ³ |
| U-verdi for yttervegger | 0,18 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for tak | 0,33 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for gulv | 0,00 W/(m ² ·K) |
| U-verdi for vinduer, dører og glassfelt | 1,40 W/(m ² ·K) |
| Arealandel for vinduer, dører og glassfelt | 11,8 % |
| Normalisert kuldebroverdi | 0,10 W/(m ² ·K) |
| Normalisert varmekapasitet | 215,0 Wh/(m ² ·K) |
| Lekkasjetall | 1,50 1/h |
| Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A) | |
| Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner | 0 % |
| Estimert årgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring | 0 % |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde i driftstiden | 2,50 kW/(m ³ /s) |
| Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengde utenfor driftstiden | 1,50 kW/(m ³ /s) |
| Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden | 1,70 m ³ /(m ² ·h) |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet | 95 % |
| Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri) | 50 W/m ² |
| Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden | 21,0 °C |
| Årgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet | 250 % |
| Settpunkt-temperatur for kjøling | 22,0 °C |
| Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling | 0 W/m ² |

Driftstider, antall timer i døgn med drift

| | |
|-----------------------|------|
| Driftstid ventilasjon | 24 h |
| Driftstid oppvarming | 16 h |
| Driftstid kjøling | 24 h |
| Driftstid lys | 16 h |
| Driftstid utstyr | 16 h |
| Driftstid varmtvann | 16 h |
| Driftstid personer | 24 h |

| | |
|---|-----------------------|
| Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden | 1,95 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden | 3,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden | 1,80 W/m ² |
| Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden | 5,10 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden | 0,00 W/m ² |
| Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden | 1,50 W/m ² |
| Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N) | 0,55 |
| Gjennomsnittlig karmfaktor | 0,20 |
| Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring | 1,00 |
| Oppvarmingssystem(er) | Direkte elektrisk |
| Varmefordelingssystem | Punktoppvarming |
| Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling | |
| Manuell eller automatisk solskjerming | MANUELL |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem | 1,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem | 0,93 |
| Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg | 2,10 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg | 9,00 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et oljebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet | 0,80 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet | 0,85 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet | 0,90 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

| | |
|--|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av biobrenselbasert varmesystem | 0,00 |
| Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet | 0,77 |

Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

| | |
|---|------|
| Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmesystem basert på andre energivarer | 0,00 |
|---|------|

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre

| | |
|---|------|
| energivarer | 0,00 |
| Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere | 0,98 |

| | |
|----------------------|------------------|
| Klimastasjon / kilde | Oslo (MeteoNorm) |
| Dato for beregning | 17.1.2015 |

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

| | |
|--|-------------------------|
| Navn programvare | SIMIEN |
| Versjon | 5.5 |
| Produsent / leverandør | ProgramByggerne |
| Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk | Dynamisk timesberegning |

Energirådgiver

| | |
|-------------|------------------|
| Firma | OBOS Prosjekt AS |
| Navn person | Flerbruker |

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

| | |
|-------------------------|--------|
| Romoppvarming | kWh/år |
| Ventilasjonsvarme | kWh/år |
| Varmtvann | kWh/år |
| Vifter | kWh/år |
| Pumper | kWh/år |
| Belysning | kWh/år |
| Teknisk utstyr | kWh/år |
| Romkjøling | kWh/år |
| Ventilasjonskjøling | kWh/år |
| Totalt NettoEnergibehov | kWh/år |

| | |
|--|---------------------------------|
| Beregnet levert energi ved normalisert klima | 8 843 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima | 184,23 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima | 6 959 kWh/år |
| Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima | 184,23 kWh/(m ² ·år) |
| Beregnet levert energi ved lokalt klima | 8 843 kWh/år |

Målt energibruk (levert energi), temperaturkorrigert målt energi for et år.

| | |
|------------------|-------------------------|
| Elektrisitet | 0 kWh/år |
| Olje | 0 liter/år |
| Gass | 0,0 Sm ³ /år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kg/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 0 kWh/år |

Beregnet levert energi ved normalklima

| | |
|------------------|--------------|
| Elektrisitet | 8 843 kWh/år |
| Olje | 0 kWh/år |
| Gass | 0 kWh/år |
| Fjernvarme | 0 kWh/år |
| Biobrensel | 0 kWh/år |
| Annen energivare | 0 kWh/år |
| Totalt | 8 843 kWh/år |

| | |
|--------------------------------------|---------|
| Sum andel elektrisitet, olje og gass | 100,0 % |
|--------------------------------------|---------|

Meglerhuset Ullevålsveien AS
Høyden & Partners v/Hans-Petter Strømsaas
Ullevålsveien 113, 0359 OSLO
E-post: hp@partners.no

7845305

497/4014

29.05.24

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 29.05.2024.

Boligselskap: 497 Starveien Borettslag
Organisasjonsnr: 947.854.143
Andelseier: Richard Kvamme
Leieobjektnr: 4014
Adresse: Starvn 18 A, 1088 OSLO
Andelsnummer: 191
Borettsinnskudd: kr 69.900,-
Hjemmeside: <http://web3.herborvi.no/0497>

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke. **Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.**

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81953427.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Påbygging: Tillatt med utbygging av rekkehusene. Må følge retningslinjer vedtatt av generalforsamlingen.
- Dyrehold: Melding til selger av leilighet: Skriv antall og hvilke dyr innflytter har.
- Felleskostnadene økte med 15% fra og med 01.01.2024. Leietillegg påbygg økte med 31,1% fra og med 01.01.2024.

Selskapets totale lån og vilkår:

| Lånenr | Type | Restsaldo | Restløpetid | Term pr. år | Avdr.frihet til og med | Type rente | Rente |
|------------------------|------|--------------|--------------|----------------|---------------------------|---------------|-------|
| * OBOS01-98207657026 A | | 18.541.947,- | 16 år 5 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |
| * OBOS02-98207657018 A | | 9.455.621,- | 11 år 10 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |
| * OBOS04-98207794767 A | | 37.570.457,- | 35 år 1 md. | 12 | | Flyt | 5,59% |
| * 1OB940-98207360481 A | | 3.456.457,- | 9 år | 12 | | Flyt | 5,59% |

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 4.814,- pr. md.

Herav:

| | |
|-----------------|---------|
| Felleskostnader | 4.736,- |
| Trappevask | 78,- |

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

Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):

| Ligningsverdi fås på ligningskontoret | Innberetnings- pliktige inntekter | Fradragsberettigede kostnader | Annen formue | Gjeld |
|---------------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------|--------------|-----------|
| | 829,- | 12.386,- | 37.230,- | 261.447,- |

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

| Lånenummer | Restsaldo | Kapital- kostnader |
|----------------------|-----------|--------------------|
| * OBOS01-98207657026 | 69.162,- | 538,- |
| * OBOS02-98207657018 | 35.272,- | 342,- |
| * OBOS04-98207794767 | 140.124,- | 760,- |
| * 1OB940-98207360481 | 12.877,- | 153,- |

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 258.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.05.2024

Kapitalkostnader

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

Kontaktinformasjon:

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarse@obos.no.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Øyvind Carlson Starveien 82 A, 1088 OSLO, e-post: oyvind@carlson.cc.

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.

Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Ved bestilling av meglerpakke pr. brev eller e-post er prisen kr 5.525,- inkl. mva.

Ved bestilling av meglerpakke ev. enkeltprodukt via www.infoland.no, se pris på bestillingen.

I tillegg påløper:

| | | |
|---|----|---------|
| Eierskiftegebyr | kr | 6.385,- |
| Innmelding i OBOS | kr | 500,- |
| Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett | kr | 7.981,- |

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisantydning. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. Kr 7.981,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 md. fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,-

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post forkjop@obos.no. Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtagelse og betalingstid. Dersom boligen annonseres på finn.no bes

det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.

Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

| <u>Type gebyr</u> | <u>Beløp</u> | <u>Betales av:</u> |
|--|--------------|-------------------------------|
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten Selger/kjøper(avtalefrihet) (dersom forkjøpsretten ikke benyttes) | Kr 7.981,- | Selger/kjøper(avtalefrihet) |
| Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes) | Kr 7.981,- | Kjøper (som benytter forkjøp) |
| Eierskiftegebyr | Kr 6.385,- | Selger |
| Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel) | Kr 1500,- | Selger |

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 30 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt. Dersom fakturaen ikke betales til forfall, sendes det inkassovarsel til salgsansvarlig med kopi til selger.

Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som refunderes, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales. Da må det betales både fullt gebyr for å benytte forkjøp og fullt gebyr for den første utlysingen av forkjøpsrett.

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

Vår ref:

Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

_____ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: _____

Kjøpers e-postadresse: _____

Husstanden består av ant. personer: _____

Husdyr: _____ Kjøretøy: _____

Avtalt overtakelsesdato: _____

Telefonnummer kjøper: _____

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den ____ / ____ 20____

Borettslagets stempel og underskrift



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 497

Starveien Borettslag

Velkommen til årsmøte i Starveien Borettslag

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 14. mai kl. 18:00 og lukker 21. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/497>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Digital generalforsamling og analoge stemmesedler

I år, ble styret nødt til å avholde generalforsamlingen i Starveien Borettslag, digitalt, som en følge av utfordringer knyttet til booking av møtelokale.

Andelseiere som har behov for å stemme analogt i den digitale generalforsamlingen, kan levere stemmesedlene i styrets postkasse, som befinner seg utenfor styrerommet i nr. 14.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
3. Godkjenning av de stemmeberettigede
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene
8. Forslag fra Jon Rønning og Kari Hardal: Vedtektsendring i §9-2
9. Forslag fra Nils Kjølstad: EI-regnskap
10. Valg av tillitsvalgte
11. Valg av valgkomité

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Starveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Marit Irene Haug og Tom Larsson foreslått.

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0497 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000

Styrets innstilling

Styret ble i 2023 utvidet fra 4 til 5 medlemmer etter vedtak på årsmøtet. Styrehonoraret må derfor økes.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000

Sak 7

Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene

Forslag fremmet av:

Nils Kjølstad

Sakens flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:

To tredjedels (67%)

Foreslår å fjerne forbudet i vedtektene over varmepumper i blokkene.

Ny vedtektstekst:

alternativ 1:

Ved montering av varmepumper luft-til-luft i blokkene: Det bør tilstrebes å montere varmepumper med lavt støynivå på utedel og en god nok dreneringsløsning for kondens.

alternativ 2.

Beboere i blokkenes nederste etasje kan montere luft-til-luft varmepumper uten søknad. Varmepumper må tilfredsstille støykrav gitt av styret. Dette gjelder ikke på montering "bakvegg" mot E6 da støyen derfra alltid vil dominere.

Alternativ 3: (Felles for hele bnl)

§1 Formål Formålet med denne vedtekten er å regulere anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmepumper i borettslaget for å sikre en enhetlig og rettferdig praksis.

§2 Anskaffelse Beboere som ønsker å anskaffe en varmepumpe må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde tekniske spesifikasjoner for varmepumpen og en plan for installasjonen.

§3 Installasjon Installering av varmepumper skal utføres av en kvalifisert fagperson. Beboeren er ansvarlig for å sikre at installasjonen ikke forstyrrer andre beboere eller skader bygningen.

§4 Vedlikehold Beboeren er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen. Eventuelle skader på bygningen eller andre leiligheter som følge av manglende vedlikehold vil være beboerens ansvar.

Mvh

Nils Kjølstad

Starveien 18a

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 7, som omhandler samme situasjon.

Det er viktig at styret får tid til å gjøre en helhetsvurdering av faktorene som skal tas i betraktning, før det stemmes over en endelig vedtektsendring, i forbindelse med etablering av varmepumper.

Med hensyn til sak 7, anbefaler vi derfor andelseierne om å stemme imot dette forslaget for nå - da saken uavhengig skal tas opp nå nytt, når styret har utredet situasjonen ytterligere.

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

- For Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene
- Mot Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene

b)

Hvilket av forslagene stemmer du for dersom det skulle bli flertall for saken?

1. Ved montering av varmepumper luft-til-luft i blokkene: Det bør tilstrebes å montere varmepumper med lavt støynivå på utedel og en god nok dreneringsløsning for kondens.

2. Beboere i blokkenes nederste etasje kan montere luft-til-luft varmepumper uten søknad. Varmepumper må tilfredsstille støykrav gitt av styret. Dette gjelder ikke på montering "bakvegg" mot E6 da støyen derfra alltid vil dominere.

3. §1 Formål Formålet med denne vedtekten er å regulere anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmepumper i borettslaget for å sikre en enhetlig og rettferdig praksis. §2 Anskaffelse Beboere som ønsker å anskaffe en varmepumpe må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde tekniske spesifikasjoner for varmepumpen og en plan for installasjonen. §3 Installasjon Installering av varmepumper skal utføres av en kvalifisert fagperson. Beboeren er ansvarlig for å sikre at installasjonen ikke forstyrrer andre beboere eller skader bygningen. §4 Vedlikehold Beboeren er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen. Eventuelle skader på bygningen eller andre leiligheter som følge av manglende vedlikehold vil være beboerens ansvar.

Sak 8

Forslag fra Jon Rønning og Kari Hardal: Vedtektsendring i §9-2

Forslag fremmet av:

Jon Rønning og Kari Hardal,

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter punkt 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-2:

I henhold til gjeldende vedtekter skal generalforsamlingen i Starveien borettslag avholdes hvert år innen utgangen av mai. Dette samsvarer ikke med Lov om borettslag, kapittel 7. Da styret kan lene seg på Lov om borettslag fremfor vedtektene er det nødvendig å endre borettslagets vedtekter for å sikre at de er i samsvar med gjeldene lov.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring i vedtektene:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. (Lik tekst med unntak av at mai nå er erstattet med juni).

Forslag fra Jon Rønning og Kari Hardal, Starveien 50A;

Borettslagets vedtekter 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-3:

I henhold til gjeldende vedtekter skal styret i Starveien borettslag varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For å sikre at andelseierne får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme en sak for behandling på generalforsamlingen bør vedtektene ha med en tidsfrist, også for dette.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Dagens tekst:

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.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring/ny tekst i vedtektene:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, minst 14 dager før fristen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret anbefaler andelseierne å **stemme for saken**.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 9

Forslag fra Nils Kjølstad: El-regnskap

Forslag fremmet av:

Nils Kjølstad

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Forslag fra beboer Nils Kjølstad

Borettslaget bør innføre el-regnskap (igjen!) Kunnskap om vårt strømbruk er viktig dersom det skal vurderes innsparende tiltak i fremtiden. Det er forbruk over tid som er viktig for å spore eventuelle avviksmønstre.

El-regnskapet må gå ca 5 år bakover i tid. Vi bør få en bra oppstartspris på dette da OBOS er veldig opptatt av å bli grønn som så mange andre for tiden.

Styrets innstilling

Borettslagets årsrapport - med hensyn på resultatregnskapet og note 10, viser tydelig hvordan energi- og fyringskostnadene utspiller seg i borettslaget - både i årets rapport, og tidligere årsrapporter. Styret ser derfor ikke behovet for å etablere et slikt type el-regnskap.

Styret anbefaler andelseierne å **stemme imot** saken.

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas.

Sak 10

Valg av tillitsvalgte

I forbindelse med innstillinger til alle vervene, har valgkomiteen gjort en formidabel jobb. En utfordring, var å finne en ny innstilling til varavrevet. Som en følge av at ingen har meldt sin interesse, står den ene varamedlemsstillingen tom, og det vil med dette kun innstilles én vara for 2024.

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Stensrud
- Tom Larssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Trønnes

Sak 11

Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

- Jon Rønning
- Pia Sabine Olstad-Grue
- Roar Holing

Vedlegg

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegationene og varadelegationene sitter i ett år.

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvind Carlson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jørgen Stensrud
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

| | | |
|-------------|------------------------|----------------|
| Leder | Øyvind Carlson | Starveien 82 A |
| Nestleder | Jørgen Stensrud | Starveien 74 A |
| Styremedlem | Trond Økland | Starveien 10 B |
| Styremedlem | Marit Augestad | Starveien 16 |
| Styremedlem | Rolf Egil Olstad | Starveien 50 D |
| Varamedlem | Marit Irene Haug | Starveien 40 A |
| Varamedlem | Carina Haraldsen Kørre | Starveien 28 C |
| Varamedlem | Tom Larssen | Starveien 14 A |
| Varamedlem | Arne Trønnes | Starveien 46 A |

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

| | | |
|-----------------|--|----------------|
| Delegert | | |
| Øyvind Carlson | | Starveien 82 A |
| Varadelegert | | |
| Jørgen Stensrud | | Starveien 74 A |

Valgkomiteen

| | |
|------------------------|----------------|
| Roar Holing | Starvn 70 A |
| Øyvind Lillebergen | Starveien 68 B |
| Pia Sabine Olstad-Grue | Starveien 36 B |

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon.

Vaktmester

Vaktmester Ronny Iversen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse. Vaktmesterkontoret har adresse Starveien 12, og er åpent hverdager mellom kl. 09:00 og kl. 15:00. Vaktmester kan også kontaktes på telefon 41 48 96 03, e-post mrronniver@gmail.com. Unngå å ringe utenom ordinær arbeidstid.

Generelle opplysninger om Starveien Borettslag

Borettslaget består av 192 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet. Starveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854143, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

102 425

Første innflytting skjedde i 1979. Tomten ble kjøpt i 1979.

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

Starveien Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets beretning

Styret består av

Øyvind Carlson (leder)

Jørgen Stensrud (nestleder)

Rolf Egil Olstad (styremedlem)

Marit Augestad (styremedlem)

Trond Økland (styremedlem)

Styremøter

- Det har vært avholdt 16 ordinære styremøter i perioden siden forrige generalforsamling. I tillegg er det gjennomført møter i forbindelse med enkelttemaer og prosjekter. Tillitsvalgte deltar nå også på en del av styremøtene.
- Det har vært mye jobb med å finne leverandører til fasader og rekkverk til balkongene på baksiden i de øverste terrasseblokkene. Leverandøren som ble valgt trakk seg på kontrakts dagen. Ny leverandør er på plass. Og forventet oppstart blir en gang i løpet av sommer/tidlig høst.
- Det har over tid vært utfordringer med TV/ Internett-signaler i borettslaget, og noen områder har vært mer rammet enn andre. Dette skal nå være i orden.
- Elbilanlegget har til tider vært noe ustabil da det har vært dårlig mobil dekning i deler av borettslaget, dett blir i disse dager oppgradert med egne dedikerte nettverkslinjer. For bedre stabilitet.
- Styret har i tillegg hatt ansvar for vanlig vedlikehold av bygg og fellesarealer.

«Åpen Time»

Åpen time er blitt holdt i forlengelse av ordinære styremøter.

Vaktmester

Vi har en stabil og dyktig vaktmester, med kjernetid kl. 09:00 - 15:00.

Informasjonsskriv

I perioden er det sendt ut 8 informasjonsskriv til beboere. Informasjonsskrivene leveres i postkasse og legges ut i VIBBO.

Økonomi

- Det ble i 2023 utført en økning av felleskostnader utover vanlig prisstigning, grunnet økte kommunale avgifter og økt forsikring.

Forsikring

- Borettslaget er forsikret hos Gjensidige Forsikring. De siste årene har vi fått utbetalt et relativt hyggelig utbytte, og har derfor en god forsikringsavtale.

Avtaler/kontrakter

- Grorud Elektro-service har avtale med borettslaget på strøm og ladebokser, og også andre elektriske oppgraderinger
- Markisemannen der vi får 40% på inn- og utvendig solskjerming
- Trappevask Service A/S benyttes i blokkene
- UNUM VestPark har ansvaret for parkeringen i borettslaget
- Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget
- **Parqio leverer automatisk skiltgjennkjenning til porten i blokker. For en liten sum pr måned så kan porten åpnes med nummerskilt. Ta kontakt med styret for hjelp til å sette det opp.**

Styret gjennomgår kontinuerlig avtaler og tjenester. Vi ser på alternativer til og reforhandler ved behov.

HMS

Styret jobber fortløpende med gjennomgang og oppdatering av HMS-planen til borettslaget. Det blir stadig gjennomført sjekk av bygg, fellesarealer, etc av Styrets HMS-ansvarlig, i samråd med vaktmester. Beboere som ikke følger husordensregler og vedtekter vil bli tilskrevet.

Miljø i borettslaget

Dugnad ble gjennomført onsdag 3.mai 2023. Vaktmester hadde klargjort arbeidsredskap og avfallssekker. Styret serverte grillpølser og drikke til deltakerne. Borettslagets barn fikk is. Mange frammøtte og godt arbeid ble utført.

Styret har som tidligere gjennomført ordningen ”Åpen time” i forlengelse av styremøtene, noe flere beboere benytter seg av. Styret opplever møtene som nyttige. Åpen time annonseres på tavla i vinduet i Styrerommet i nr. 14 B. Samt på Vibbo

Styret benytter seg av VIBBO som informasjonsplattform, noe som gjør at beboere kan få informasjon raskere og mer tilpasset.

Vaktmester jobber med å vedlikeholde fellesarealene våre på daglig basis, i tillegg blir det kjøpt tjenester ved større prosjekter for å holde det fint rundt oss.

Vaktmester samler inn planteavfall som beboere setter ut hver mandag.

I vaktmester sitt fravær blir det satt inn erstatter som skal ta seg av viktige gjøremål.

Nøkler/skilt

Nøkler i terrasseblokkene bestilles gjennom vaktmester. Dette gjelder også skilt til postkasser og ringetablå i terrasseblokkene samt postkasseskilt for rekkehusene.

Kabel-TV

Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget.

Containere

Det blir kun satt ut containere i forbindelse med dugnaden.

Containeren blir satt ut om morgenen og hentet på kvelden samme dag.

Velferdskomiteen:

Det ble arrangert Halloweenfest på banen, Ettermiddagen startet med arrangement for den yngre garde, så overtok de voksne banen med skrekkfilm. Det var servering tilpasset små og store.

Første lørdag i advent, 2.12. 2023, ble det arrangert juletretenning. Det ble servert håndmat og drikke til store og små, nissedans og julenissen kom på besøk. Mange hyggelig tilbakemeldinger i forbindelse med arrangementet.

Søndag 10. mars 2024 kl. 14.00 ble tidenes første Seniorettreff arrangert i et nyoppusset Styreverom. Det ble servert kaffe og kaker. Praten gikk lett mellom de frammøtte.

11. mai 2024 inviteres det til stor MGP-fest på banen.

Vi er heldige som har en aktiv Velferdskomite som lager arrangement for alle i borettslaget. Det er hyggelig at mange møter fram ved de ulike arrangementene.

Planer for 2024/ 2025

- Ferdigstille rekkverk og fronter på balkongene i terrasseblokkene nr. 10, 14 og 18
- Ferdigstille planlagt arbeid med oppgradering av uteområder ved butikken og støttemurer
- Bytte garasjeport i terrasseblokkene
- Undersøke mer lønnsomme og besparende løsninger for varme og strøm
- Ny leverandør av tv og internett til oss, da Telenor sin løsning er meg et dyr
- Generell oppgradering og vedlikehold av borettslagets eiendom og uteareal
- Kontinuerlig arbeid med HMS planen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

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

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

Vesentlig avvik

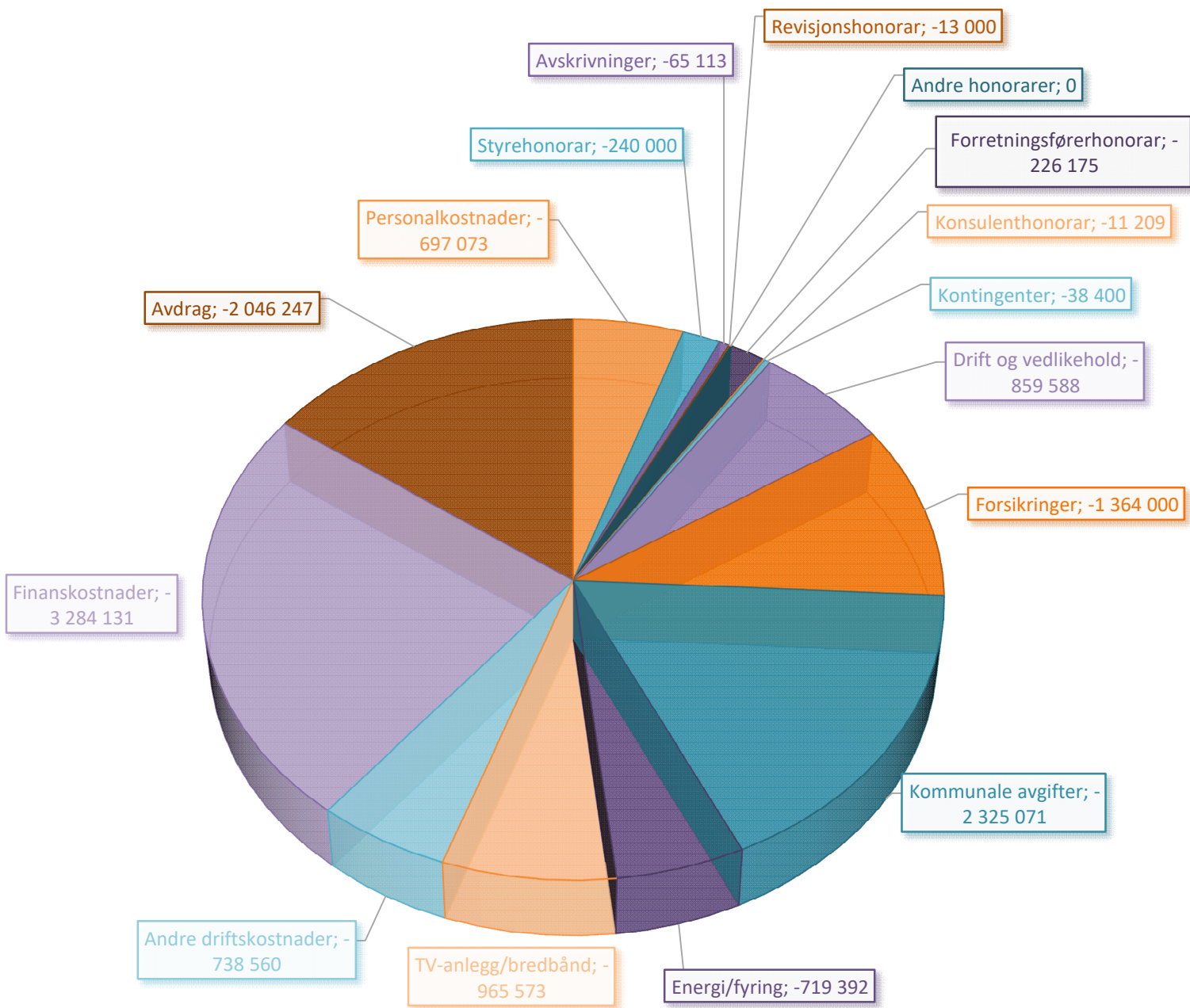
Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak lavere kostnader til drift- og vedlikehold.

Resultat

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

Disponible midler

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 4 291 000 til større vedlikehold som omfatter rehabilitering av balkonger.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

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

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

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

Forsikring

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

Lån

Starveien Borettslag har 4 lån i OBOS Banken med nominelle, flytende renter pålydende 5,59%.

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.

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

Felleskostnader

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

Budsjettet er basert på 15 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



Til generalforsamlingen i Starveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Starveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2023, resultatregnskap og oppstilling av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2023, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et 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.

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no

Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til

<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>.

Oslo, 30. april 2024

PricewaterhouseCoopers AS

A handwritten signature in blue ink that reads 'Berit Alstad'.

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|--------------------------------------|------|------------------|------------------|-------------------|------------------|
| A. DISP. MIDLER PR. 01.01. | | 4 310 269 | 4 679 943 | 4 310 268 | 4 550 547 |
| B. ENDRING I DISP. MIDLER: | | | | | |
| Årets resultat (se res.regnskapet) | | 2 366 797 | 2 106 466 | -1 928 400 | 2 129 100 |
| Tilbakeføring av avskrivning | 15 | 65 113 | 60 565 | 24 000 | 24 000 |
| Fradrag kjøpesum anl.midler | 15 | -139 093 | 0 | 0 | 0 |
| Fradrag for avdrag langs. lån | 17 | -2 046 247 | -2 535 670 | -2 220 000 | -1 948 000 |
| Innsk. øremerk. bankkto | | -6 292 | -1 036 | 0 | 0 |
| B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER | | 240 278 | -369 675 | -4 124 400 | 205 100 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | | 4 550 547 | 4 310 269 | 185 868 | 4 755 647 |

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

| | | |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| Omløpsmidler | 5 312 438 | 4 671 959 |
| Kortsiktig gjeld | -761 891 | -361 690 |
| C. DISP. MIDLER PR. 31.12. | 4 550 547 | 4 310 269 |

STARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

RESULTATREGNSKAP

| | Note | Regnskap 2023 | Regnskap 2022 | Budsjett 2023 | Budsjett 2024 |
|------------------------------------|------|-------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
| DRIFTSINNEKTER: | | | | | |
| Innkrevde felleskostnader | 2 | 13 392 964 | 11 746 252 | 13 426 000 | 15 413 000 |
| Avgiftspliktige inntekter | | 0 | 0 | 0 | 3 500 000 |
| Ladeinntekter EL-bil | | 234 191 | 178 050 | 160 000 | 190 000 |
| Andre inntekter | 3 | 65 543 | 66 345 | 65 000 | 65 000 |
| SUM DRIFTSINNEKTER | | 13 692 698 | 11 990 647 | 13 651 000 | 19 168 000 |
| DRIFTSKOSTNADER: | | | | | |
| Personalkostnader | 4 | -697 073 | -573 368 | -673 000 | -808 000 |
| Styrehonorar | 5 | -240 000 | -240 000 | -240 000 | -270 000 |
| Avskrivninger | 15 | -65 113 | -60 565 | -24 000 | -24 000 |
| Revisjonshonorar | 6 | -13 000 | -12 375 | -12 000 | -12 500 |
| Andre honorarer | | 0 | -60 000 | 0 | -50 000 |
| Forretningsførerhonorar | | -226 175 | -217 060 | -228 000 | -240 000 |
| Konsulenthonorar | 7 | -11 209 | -38 471 | -40 000 | -40 000 |
| Kontingenter | | -38 400 | -38 400 | -38 400 | -38 400 |
| Drift og vedlikehold | 8 | -859 588 | -904 840 | -4 890 000 | -4 291 000 |
| Forsikringer | | -1 364 000 | -1 244 371 | -1 365 000 | -1 512 000 |
| Kommunale avgifter | 9 | -2 325 071 | -1 928 730 | -2 291 000 | -2 785 000 |
| Energi/fyring | 10 | -719 392 | -1 042 667 | -1 000 000 | -1 010 000 |
| TV-anlegg/bredbånd | | -965 573 | -958 951 | -980 000 | -975 000 |
| Andre driftskostnader | 11 | -738 560 | -902 490 | -727 000 | -754 000 |
| SUM DRIFTSKOSTNADER | | -8 263 153 | -8 222 288 | -12 508 400 | -12 809 900 |
| DRIFTSRESULTAT | | 5 429 544 | 3 768 359 | 1 142 600 | 6 358 100 |
| FINANSINNEKTER/-KOSTNADER: | | | | | |
| Finansinntekter | 12 | 221 383 | 157 911 | 128 000 | 143 000 |
| Finanskostnader | 13 | -3 284 131 | -1 819 804 | -3 199 000 | -4 372 000 |
| RES. FINANSINNT./-KOSTNADER | | -3 062 748 | -1 661 893 | -3 071 000 | -4 229 000 |
| ÅRSRESULTAT | | 2 366 797 | 2 106 466 | -1 928 400 | 2 129 100 |
| Overføringer: | | | | | |
| Reduksjon udekket tap | | 2 366 797 | 2 106 466 | | |

STARVEIEN BORETTSLAG
ORG.NR. 947 854 143, KUNDENR. 497

BALANSE

| | Note | 2023 | 2022 |
|--------------------------------|------|--------------------|--------------------|
| EIENDELER | | | |
| ANLEGGSMIDLER | | | |
| Bygninger | 14 | 58 750 000 | 58 750 000 |
| Tomt | | 2 650 000 | 2 650 000 |
| Andre varige driftsmidler | 15 | 423 136 | 349 156 |
| Miljøbankkonto, øremerket | | 297 008 | 207 949 |
| Langsiktige fordringer | | 70 031 | 70 031 |
| SUM ANLEGGSMIDLER | | 62 190 175 | 62 027 136 |
| OMLØPSMIDLER | | | |
| Forskuddsbetalte kostnader | | 258 769 | 236 803 |
| Driftskonto OBOS-banken | | 2 438 537 | 1 386 610 |
| Skattetrekkskonto OBOS-banken | | 19 233 | 24 730 |
| Sparekonto OBOS-banken | | 2 595 899 | 3 023 816 |
| SUM OMLØPSMIDLER | | 5 312 438 | 4 671 959 |
| SUM EIENDELER | | 67 502 612 | 66 699 094 |
| EGENKAPITAL OG GJELD | | | |
| EGENKAPITAL | | | |
| Innskutt egenkapital 192 * 100 | | 19 200 | 19 200 |
| Udekket tap | 16 | -24 744 360 | -27 111 157 |
| SUM EGENKAPITAL | | -24 725 160 | -27 091 957 |
| GJELD | | | |
| LANGSIKTIG GJELD | | | |
| Pante- og gjeldsbrevlån | 17 | 69 809 401 | 71 855 648 |
| Borettsinnskudd | 18 | 21 366 800 | 21 366 800 |
| Avsetning bomiljøtiltak | 19 | 289 681 | 206 913 |
| SUM LANGSIKTIG GJELD | | 91 465 882 | 93 429 361 |
| KORTSIKTIG GJELD | | | |
| Leverandørgjeld | | 167 215 | 246 326 |
| Skyldige offentlige avgifter | 20 | 41 760 | 48 220 |
| Påløpte renter | | 334 281 | 14 765 |
| Påløpte avdrag | | 161 906 | 0 |
| Annen kortsiktig gjeld | 21 | 56 728 | 52 379 |
| SUM KORTSIKTIG GJELD | | 761 891 | 361 690 |

| SUM EGENKAPITAL OG GJELD | | 67 502 612 | 66 699 094 |
|---------------------------------|----|-------------------|-------------------|
| Pantstillelse | 22 | 101 966 800 | 101 966 800 |
| Garantiansvar | | 0 | 0 |

Oslo, 16.04.2024
Styret i Starveien Borettslag

Øyvind Carlson /s/

Trond Økland /s/

Marit Augestad /s/

Rolf Egil Olstad /s/

Jørgen Stensrud /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

INNETEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | 13 249 128 |
| Trappevask | 101 088 |
| Leie | 53 448 |
| Eiendomsskatt | 23 296 |
| Leietillegg for påbygg | 22 068 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 449 028 |

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Felleskostnader | -55 128 |
| Trappevask | -936 |
| SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER | 13 392 964 |

NOTE: 3**ANDRE INNETEKTER**

| | |
|-----------------------------|---------------|
| Versha Kolonial AS | 62 543 |
| Posten depotkasse | 2 500 |
| Nøkler | 500 |
| SUM ANDRE INNETEKTER | 65 543 |

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------|-----------------|
| Ordinær lønn, fast ansatte | -457 815 |
| Overtid | -14 919 |
| Påløpte feriepenger | -56 728 |
| Fri bolig | -69 264 |
| Naturalytelser speilkonto | 69 264 |
| Arbeidsgiveravgift | -120 960 |
| Pensjonskostnader innskudd | -12 321 |
| AFP-pensjon | -10 545 |
| O/U premie (ikke arb.giveravg) | -552 |
| Gruppeliv/ulykke | -6 556 |
| Refusjon sykepenger | 3 706 |
| Personalopplæring, kurs | -14 150 |
| Arbeidsklær | -6 233 |
| SUM PERSONALKOSTNADER | -697 073 |

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

| | |
|-----------------------------|----------------|
| Tilleggstjenester, OBOS | -11 209 |
| SUM KONSULENTHONORAR | -11 209 |

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

| | |
|--------------------------------------|-----------------|
| Drift/vedlikehold bygninger | -217 538 |
| Drift/vedlikehold VVS | -109 392 |
| Drift/vedlikehold elektro | -17 284 |
| Drift/vedlikehold utvendig anlegg | -168 650 |
| Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg | -4 206 |
| Drift/vedlikehold garasjeanlegg | -269 425 |
| Drift/vedlikehold søppelanlegg | -41 085 |
| Egenandel forsikring | -30 000 |
| Kostnader dugnader | -2 008 |
| SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD | -859 588 |

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

| | |
|-------------------------------|-------------------|
| Eiendomsskatt | -36 177 |
| Vann- og avløpsavgift | -1 577 029 |
| Feieavgift | -9 053 |
| Renovasjonsavgift | -702 813 |
| SUM KOMMUNALE AVGIFTER | -2 325 071 |

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

| | |
|----------------------------|-----------------|
| Elektrisk energi | -364 689 |
| Strøm oljefyr el.bereder | -354 703 |
| SUM ENERGI / FYRING | -719 392 |

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

| | |
|----------------------------------|-----------------|
| Container | -125 280 |
| Skadedyrarbeid/soppkontroll | -81 500 |
| Verktøy og redskaper | -14 230 |
| Telefon-/kontormaskiner | -10 601 |
| Driftsmateriell | -31 075 |
| Lyspærer og sikringer | -4 930 |
| Renhold ved firmaer | -243 500 |
| Andre fremmede tjenester | -5 640 |
| Trykksaker | -8 203 |
| Møter, kurs, oppdateringer mv. | -500 |
| Andre kostnader tillitsvalgte | -865 |
| Andre kontorkostnader | -4 438 |
| Telefon, annet | -7 608 |
| Drivstoff biler, maskiner osv. | -37 369 |
| Vedlikehold biler/maskiner osv. | -142 119 |
| Gaver | -2 981 |
| Bank- og kortgebyr | -2 965 |
| Velferdskostnader | -14 757 |
| SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER | -738 560 |

NOTE: 12**FINANSINNTEKTER**

| | |
|-------------------------------------|----------------|
| Renter av driftskonto i OBOS-banken | 9 555 |
| Renter av sparekonto i OBOS-banken | 74 668 |
| Kundeutbytte fra Gjensidige | 137 160 |
| SUM FINANSINNTEKTER | 221 383 |

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

| | |
|--------------------------------------|-------------------|
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 063 221 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -462 998 |
| Renter og gebyr på lån i OBOS-banken | -1 757 830 |
| Renter på leverandørgjeld | -82 |
| SUM FINANSKOSTNADER | -3 284 131 |

NOTE: 14**BYGNINGER**

| | |
|--------------------------|-------------------|
| Kostpris/Bokf.verdi 1982 | 58 750 000 |
| SUM BYGNINGER | 58 750 000 |

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.425.

Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1024.

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

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

| | | | |
|------------------------|------------|--------|---|
| Datautstyr | | | |
| Tilgang 2020 | 59 449 | | |
| Avskrevet tidligere | -59 448 | | 1 |
| Feiemaskin | | | |
| Tilgang 1994 | 42 700 | | |
| Avskrevet tidligere | -42 699 | | 1 |
| Gressklipper nr. 1 | | | |
| Tilgang 2019 | 93 750 | | |
| Avskrevet tidligere | -75 000 | | |
| Avskrevet i år | -18 749 | | 1 |
| Gressklipper nr. 2 | | | |
| Tilgang 2006 | 35 625 | | |
| Avskrevet tidligere | -35 624 | | 1 |
| Kopimaskin | | | |
| Tilgang 2009 | 58 421 | | |
| Avskrevet tidligere | -58 420 | | 1 |
| Bærbar PC | | | |
| Tilgang 2023 | 26 706 | | |
| Avskrevet i år | -8 902 | | |
| | | 17 804 | |
| Plenklipper | | | |
| Tilgang 2017 | 175 000 | | |
| Avskrevet tidligere | -174 999 | | 1 |
| Plog til traktor | | | |
| Tilgang 2007 | 20 000 | | |
| Avskrevet tidligere | -19 999 | | 1 |
| Snøfreser nr. 1 | | | |
| Tilgang 2018 | 110 000 | | |
| Avskrevet tidligere | -109 999 | | 1 |
| Traktor | | | |
| Tilgang 2006 | 676 740 | | |
| Avskrevet tidligere | -676 739 | | 1 |
| Ladestasjon for el bil | | | |
| Tilgang 2018 | 2 231 715 | | |
| Tilgang 2023 | 112 387 | | |
| Avskrevet tidligere | -2 231 714 | | |
| Avskrevet i år | -37 462 | | |

| | | |
|---------------------------------|---------|----------------|
| | | 74 926 |
| Traktorgarasje (ikke avskrevet) | | |
| Tilgang 1988 | 325 093 | |
| Tilgang 1989 | 5 304 | |
| | | 330 397 |
| SUM VARIGE DRIFTSMIDLER | | 423 136 |
| <hr/> | | |
| SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER | | -65 113 |

NOTE: 16**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

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

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

NOTE: 17**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2018 | -23 345 470 |
| Nedbetalt tidligere | 3 783 173 |
| Nedbetalt i år | 734 311 |

-18 827 986

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 18 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2018 | -13 087 026 |
| Nedbetalt tidligere | 2 813 817 |
| Nedbetalt i år | 583 153 |

-9 690 056

OBOS-banken

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.

| | |
|---------------------|-------------|
| Opprinnelig 2019 | -40 000 000 |
| Nedbetalt tidligere | 1 860 427 |
| Nedbetalt i år | 427 850 |

-37 711 723

OBOS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.

| | |
|---------------------|------------|
| Opprinnelig 2008 | -7 640 000 |
| Nedbetalt tidligere | 3 759 431 |
| Nedbetalt i år | 300 933 |

-3 579 636

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**-69 809 401****NOTE: 18****BORETTSINNSKUDD**

| | |
|------------------|-------------|
| Opprinnelig 1982 | -21 366 800 |
|------------------|-------------|

SUM BORETTSINNSKUDD -21 366 800**NOTE: 19****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

| | |
|-------------------------|----------|
| Avsetning bomiljøtiltak | -289 681 |
|-------------------------|----------|

SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD -289 681**NOTE: 20****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

| | |
|----------------------------|---------|
| Forskuddstrekk | -19 233 |
| Skyldig arbeidsgiveravgift | -22 527 |

SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER -41 760

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

| | |
|-----------------------------------|----------------|
| Feriepenger | -56 728 |
| SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD | -56 728 |

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

| | |
|-----------------|-------------------|
| Borettsinnskudd | 21 366 800 |
| Pantelån | 69 809 401 |
| Påløpte avdrag | 161 906 |
| TOTALT | 91 338 107 |

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

| | |
|---------------|-------------------|
| Bygninger | 58 750 000 |
| Tomt | 2 650 000 |
| TOTALT | 61 400 000 |

Annen informasjon om borettslaget

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 81953427. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på **telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no**. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Større vedlikehold og rehabilitering

| | | |
|-------------|-------------------------------------|---|
| 2022 | Vedlikehold | Oppussing av oppgangene i blokkene og oppgradering av uteareal, avsluttet. |
| 2020 | Vedlikehold | Oppstart av oppussing av oppgangene i blokkene. Oppstart av oppgradering av uteareal under |
| 2019 | Vedlikehold | Vedlikehold rekkehusene ble ferdigstilt. Fortsetter planlegging av vedlikehold i blokkene. |
| 2018 | Garasjer | Garasjene ferdig rehabilitert for rekkehusene. Utskifting av gatelys ferdigstilt. Oppgradering av strømmnett i garasjene er slutført. |
| 2018 | Vedlikehold | Påbegynt vedtatt vedlikehold av rekkehusene. Påbegynt planlegging av vedlikehold i blokkene. |
| 2017 | Påbegynt utskifting av gatelys | |
| 2016 | Oppgradering grønt anlegg | |
| 2015 | Vedlikehold | Vindus / dørutskifting Entredører i blokkene Asfaltering av ballplass og diverse uteområder Skifting av noe panel i rekkehusene. |
| 2013 - 2014 | Nytt lekeapparat 2013 | 2014 Nye postkasser i rekkehusene Nye fronter på verandaer i rekkehusene Oppgradering av uteareal Spyling av spillvannsrør i blokkene Oppussing av to ba i vaktmesterboligen |
| 2012 | Rehabilitering | Ferdig stilt rehabiliteringen av terrasseblokkene. |
| 2009 - 2010 | Utbedring av pipene på rekkehusene. | |
| 2007 | Utgangsdører. Beiset mm | Skiftet 97 utgangsdører og beiset rekkehusene samt skiftet ut dårlige bord. - Beiset garasjene for rekkehusene. |

| | | |
|-------------|-------------------------------------|---|
| 1994 - 2003 | Større vedlikehold - rehabilitering | 1994 - Terrasseblokkene ble beiset. 1995 - Rekkehusene ble beiset. 1997/98 - Det ble lagt nye tak på terrasseblokkene. 2000 - Det ble lagt nye tak på rekkehusene og garasjene, en del loftsluker ble byttet. Det ble satt opp nytt gjerde på muren mot Starveien. Garasjeanlegg, innvendig ble malt. 2001/02 - Rehabilitering terrasseblokkene. 2002 - Rekkehusene ble beiset. 2003 - Garasjene til rekkehusene ble beiset. |
|-------------|-------------------------------------|---|

Roar Holing
Starvn 70 A
1088 Oslo

15.03.2024

Valgkomiteens oppgaver i Starveien Borettslag

Valgkomiteens oppgave er å finne representanter som ønsker å stille til styreverv og innstille disse til valg ved årets generalforsamling. Valgkomiteen arbeider uavhengig av styret, men bør kontakte styremedlemmer som er på valg med forespørsel om de ønsker gjenvalg.

Vi gjør oppmerksom på at styrene nå har anledning til å gjennomføre forberedelsene til ordinær generalforsamling digitalt ved hjelp av Styrerommet.no. Det innebærer at styret utformer agenda og kan motta forslag til saker og kandidater til verv digitalt, uavhengig av om møtet gjennomføres fysisk eller digitalt. Ta kontakt med styret for å koordinere gjennomføring av prosessen.

Valgkomiteens medlemmer er:

| | |
|------------------------|----------------|
| Roar Holing | Starvn 70 A |
| Øyvind Lillebergen | Starveien 68 B |
| Pia Sabine Olstad-Grue | Starveien 36 B |

Følgende tillitsvalgte står på valg:

- A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:
- | | | |
|-------------|------------------|----------------|
| Nestleder | Jørgen Stensrud | Starveien 74 A |
| Styremedlem | Rolf Egil Olstad | Starveien 50 D |
- B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
Følgende varamedlemmer står på valg:
- | | | |
|------------|--------------|----------------|
| Varamedlem | Tom Larssen | Starveien 14 A |
| Varamedlem | Arne Trønnes | Starveien 46 A |
- C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år
- D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

Andelseiere i tilknyttede borettslag med 31 eller flere andelseiere, velger til OBOS' generalforsamling hvert år *en* delegert med varamedlem for hver påbegynte 500. andelseier.

For å kunne velges som delegert til OBOS' generalforsamling er det en forutsetning at borettslagets representant er andelseier i borettslaget. Der flere eier en andel sammen, vil alle andelseiere være valgbare, men kun en av dem kan velges. Eierfellesskapet må være registrert i OBOS.

Vi minner om at det å bli valgt som delegert til generalforsamlingen i OBOS er et personlig verv. Den delegerte skal velges av andelseierne ved navns nevning og ikke i form av rollen som leder eller nestleder. Vi ber valgkomiteen ta hensyn til dette ved forespørsel til vervet som delegert til OBOS' generalforsamling.

Valgkomiteens innstilling

Vi oppfordrer valgkomiteen om å skrive navnene på kandidatene korrekt. Innstillingen skal også inneholde kandidatens adresse.

Borettslaget defineres som virksomhet som omfattes av likestillingsbestemmelsene i regnskapsloven. Valgkomiteen bør tilstrebe likestilling i arbeidet med å finne kandidater til styret i borettslaget så langt dette lar seg gjøre.

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2023**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller til OBOS Oslo v/Majken Bjerknes Hjalmarsen, PB 6666 St. Olavs plass 0129 Oslo.

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Starveien Borettslag
Org.nr. 947854143

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Majken Bjerknes Hjalmarsen
rådgiver eiendomsforvaltning
Tlf 22981458
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

| | | |
|-------------|------------------------|----------------|
| Leder | Øyvind Carlson | Starveien 82 A |
| Nestleder | Jørgen Stensrud | Starveien 74 A |
| Styremedlem | Trond Økland | Starveien 10 B |
| Styremedlem | Marit Augestad | Starveien 16 |
| Styremedlem | Rolf Egil Olstad | Starveien 50 D |
| Varamedlem | Marit Irene Haug | Starveien 40 A |
| Varamedlem | Carina Haraldsen Kørre | Starveien 28 C |
| Varamedlem | Tom Larssen | Starveien 14 A |
| Varamedlem | Arne Trønnes | Starveien 46 A |

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert

Øyvind Carlson Starveien 82 A

Varadelegert

Jørgen Stensrud Starveien 74 A

VALGKOMITEEN

Roar Holing Starveien 70 A
Øyvind Lillebergen Starveien 68 B
Pia Sabine Olstad-Grue Starveien 36 B

**0497 Starveien Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:**

A. Styreleder (ikke på valg):

| | |
|----------------------|---|
| Navn: Øyvind Carlson | Adresse Starveien 82 A E-postadresse oyvindcarlson@gmail.com |
|----------------------|---|

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

| | |
|----------------------|---|
| Navn: Trond Økland | Adresse Starveien 10 B E-postadresse: trond.okland@gmail.com |
| Navn: Marit Augestad | Adresse Starveien 16 E-postadresse maritaugae@yahoo.no |

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

| | |
|-----------------------|--|
| Navn: Jørgen Stensrud | Adresse Starveien 74 A E-postadresse jorgen_asker@hotmail.com |
| Navn: Tom Larssen | Adresse: Starveien 14 A E-postadresse..... |

C. Varamedlemmer som ikke er på valg:

| | |
|------------------------------|---|
| Navn: Marit Irene Haug | Adresse Starveien 40 A E-postadresse: marit.irene@hotmail.no |
| Navn: Carina Haraldsen Kørre | Adresse Starveien 28 C E-postadresse: carina.haraldsen@gmail.com |

Som varamedlemmer foreslås (velges for 2 år):

| | |
|-------------------------------------|--|
| Navn: Arne Trønnes | Adresse Starveien 46 A E-postadresse: arnet86@gmail.com |
| Navn: Velges av generalforsamlingen | Adresse: E-postadresse..... |

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|----------------------|------------------------|
| Navn: Øyvind Carlson | Adresse Starveien 82 A |
|----------------------|------------------------|

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

| | |
|----------------------|------------------------|
| Navn Jørgen Stensrud | Adresse Starveien 74 A |
|----------------------|------------------------|

E. Som valgkomité foreslås (velges for 1 år):

| | |
|-------------------------------------|--|
| Navn: Roar Holing | Adresse Starveien 70 A E-postadresse: roar.holing@gmail.com |
| Navn: Pia Sabine Olstad-Grue | Adresse Starveien 36 B E-postadresse: pia.sabine@gmail.com |
| Navn: Velges av generalforsamlingen | Adresse..... E-postadresse..... |

Dato 14.03.24 I valgkomiteen for Starveien Borettslag

Roar Holing

Øyvind K. Lillebergen

Pia S. Olstad-Grue

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2024

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 14.05.24 og er åpent for avstemning i 6 dager

Siste dato for avstemning er 21.05.24

Selskapsnummer: 497 Selskapsnavn: Starveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

For

Mot

Sak 2 Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Marit Irene Haug og Tom Larsson foreslått.

For

Mot

Sak 3 Godkjenning av de stemmeberettigede

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

For

Mot

Sak 4 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

Sak 5 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

For

Mot

Sak 6 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000

For

Mot

Sak 7 Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene

a)

Saken har flere forslag til vedtak. Først stemmer du for eller mot saken:

For forslag fra nils kjølstad: fjerne forbud i vedtektene

Mot forslag fra nils kjølstad: fjerne forbud i vedtektene

b)

Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

Ved montering av varmepumper luft-til-luft i blokkene: Det bør tilstrebes å montere varmepumper med lavt støynivå på utedel og en god nok dreneringsløsning for kondens.

Beboere i blokkenes nederste etasje kan montere luft-til-luft varmepumper uten søknad. Varmepumper må tilfredsstillende støykrav gitt av styret. Dette gjelder ikke på montering "bakvegg" mot E6 da støyen derfra alltid vil dominere.

§1 Formål Formålet med denne vedtekten er å regulere anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmepumper i borettslaget for å sikre en enhetlig og rettferdig praksis. §2 Anskaffelse Beboere som ønsker å anskaffe en varmepumpe må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde tekniske spesifikasjoner for varmepumpen og en plan for installasjonen. §3 Installasjon Installasjon av varmepumper skal utføres av en kvalifisert fagperson. Beboeren er ansvarlig for å sikre at installasjonen ikke forstyrrer andre beboere eller skader bygningen. §4 Vedlikehold Beboeren er ansvarlig for vedlikehold av varmepumpen. Eventuelle skader på bygningen eller andre leiligheter som følge av manglende vedlikehold vil være beboerens ansvar.

Sak 8 Forslag fra Jon Rønning og Kari Hardal: Vedtektsendring i §9-2

Forslaget vedtas.

For

Mot

Sak 9 Forslag fra Nils Kjølstad: EI-regnskap

Forslaget vedtas.

For

Mot

Sak 10 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

Jørgen Stensrud

Tom Larssen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

Arne Trønnes

Sak 11 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

Jon Rønning

Pia Sabine Olstad-Grue

Roar Holing

Sak 12 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

Øyvind Carlson

Varadelegat (kun 1 skal velges)

Jørgen Stensrud



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Protokoll til årsmøte 2024 for Starveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 947854143

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 18:00 til 21. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som digital møteleder.

Forslag til vedtak:

Majken Bjerknæs Hjalmarsen er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

2. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne

Det er møtelederen som er ansvarlig for årsmøteprotokollen, men av praktiske hensyn kan det velges en protokollfører. Etter loven skal det også velges minst en eier til å signere protokollen sammen med møteleder.

Forslag til vedtak:

Som fører av protokollen ble Majken Bjerknæs Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Marit Irene Haug og Tom Larssen foreslått.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 63

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 17

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

Deltakere i møtet er registrert i en frammøteliste etter innleverte registreringsblanketter og fullmakter, og listen legges til grunn for opptelling av de stemmeberettigede.

Forslag til vedtak:

Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 62
Antall stemmer mot vedtaket: 1
Antall blanke stemmer: 18
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 58
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital. [ved negativt driftsresultat må teksten tilpasses]

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 54
Antall stemmer mot vedtaket: 2
Antall blanke stemmer: 25
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000

Styrets innstilling

Styret ble i 2023 utvidet fra 4 til 5 medlemmer etter vedtak på årsmøtet. Styrehonoraret må derfor økes.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 47
Antall stemmer mot vedtaket: 13
Antall blanke stemmer: 21
Flertallskrav: Alminnelig (50%)

7. Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene

Fremmet av: Nils Kjølstad

Foreslår å fjerne forbudet i vedtektene over varmpumper i blokkene.

Ny vedtekststekst:

alternativ 1:

Ved montering av varmpumper luft-til-luft i blokkene: Det bør tilstrebes å montere varmpumper med lavt støynivå på utedel og en god nok dreneringsløsning for kondens.

alternativ 2.

Beboere i blokkenes nederste etasje kan montere luft-til-luft varmpumper uten søknad. Varmepumper må tilfredsstille støykrav gitt av styret. Dette gjelder ikke på montering "bakvegg" mot E6 da støyen derfra alltid vil dominere.

Alternativ 3: (Felles for hele brl)

§1 Formål Formålet med denne vedtekten er å regulere anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmpumper i borettslaget for å sikre en enhetlig og rettferdig praksis.

§2 Anskaffelse Beboere som ønsker å anskaffe en varmpumpe må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde tekniske spesifikasjoner for varmpumpen og en plan for installasjonen.

§3 Installasjon Installering av varmpumper skal utføres av en kvalifisert fagperson. Beboeren er ansvarlig for å sikre at installasjonen ikke forstyrrer andre beboere eller skader bygningen.

§4 Vedlikehold Beboeren er ansvarlig for vedlikehold av varmpumpen. Eventuelle skader på bygningen eller andre leiligheter som følge av manglende vedlikehold vil være beboerens ansvar.

Mvh

Nils Kjølstad

Starveien 18a

Styrets innstilling

Styret viser til innstilling til sak 7, som omhandler samme situasjon.

Det er viktig at styret får tid til å gjøre en helhetsvurdering av faktorene som skal tas i betraktning, før det stemmes over en endelig vedtektsendring, i forbindelse med etablering av varmpumper.

Med hensyn til sak 7, anbefaler vi derfor andelseierne om å **stemme imot** dette forslaget for nå - da saken uavhengig skal tas opp nå nytt, når styret har utredet situasjonen ytterligere.

Avstemning i saken:

 Saken falt

Antall stemmer for saken: **23**

Antall stemmer mot saken: **39**

Antall blanke stemmer: **19**

Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:

Ved montering av varmpumper luft-til-luft i blokkene: Det bør tilstrebes å montere varmpumper med lavt støynivå på utedel og en god nok dreneringsløsning for kondens.

Forslag til vedtak 2:

Beboere i blokkenes nederste etasje kan montere luft-til-luft varmpumper uten søknad. Varmepumper må tilfredsstillende støykrav gitt av styret. Dette gjelder ikke på montering "bakvegg" mot E6 da støyen derfra alltid vil dominere.

Forslag til vedtak 3:

§1 Formål Formålet med denne vedtekten er å regulere anskaffelse, installasjon og vedlikehold av varmpumper i borettslaget for å sikre en enhetlig og rettferdig praksis. §2 Anskaffelse Beboere som ønsker å anskaffe en varmpumpe må søke styret om tillatelse. Søknaden skal inneholde tekniske spesifikasjoner for varmpumpen og en plan for installasjonen. §3 Installasjon Installering av varmpumper skal utføres av en kvalifisert fagperson. Beboeren er ansvarlig for å sikre at installasjonen ikke forstyrrer andre beboere eller skader bygningen. §4 Vedlikehold Beboeren er ansvarlig for vedlikehold av varmpumpen. Eventuelle skader på bygningen eller andre leiligheter som følge av manglende vedlikehold vil være beboerens ansvar.

Antall stemmer for vedtak 1: 10

Antall stemmer for vedtak 2: 7

Antall stemmer for vedtak 3: 22

Antall blanke stemmer: 19

Forslagenes flertallskrav: To tredjedels (67%)

Ingen forslag ble vedtatt.

8. Forslag fra Jon Rønning og Kari Hardal: Vedtektsendring i §9-2

Fremmet av: Jon Rønning og Kari Hardal,

Borettslagets vedtekter punkt 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-2:

I henhold til gjeldende vedtekter skal generalforsamlingen i Starveien borettslag avholdes hvert år innen utgangen av mai. Dette samsvarer ikke med Lov om borettslag, kapittel 7. Da styret kan lene seg på Lov om borettslag fremfor vedtektene er det nødvendig å endre borettslagets vedtekter for å sikre at de er i samsvar med gjeldene lov.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring i vedtektene:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni. (Lik tekst med unntak av at mai nå er erstattet med juni).

Forslag fra Jon Rønning og Kari Hardal, Starveien 50A;

Borettslagets vedtekter 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-3:

I henhold til gjeldende vedtekter skal styret i Starveien borettslag varsle andelseierne om dato for generalforsamlingen og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet. For å sikre at andelseierne

får rimelig tid til å vurdere om de skal fremme en sak for behandling på generalforsamlingen bør vedtektene ha med en tidsfrist, også for dette.

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Dagens tekst:

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.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring/ny tekst i vedtektene:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

(2) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, minst 14 dager før fristen.

Styrets innstilling

Styret støtter forslaget.

Styret anbefaler andelseierne å **stemme for** saken.

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 60

Antall stemmer mot vedtaket: 1

Antall blanke stemmer: 20

Flertallskrav: To tredjedels (67%)

9. Forslag fra Nils Kjølstad: El-regnskap

Fremmet av: Nils Kjølstad

Forslag fra beboer Nils Kjølstad

Borettslaget bør innføre el-regnskap (igjen!) Kunnskap om vårt strømbruk er viktig dersom det skal vurderes innsparende tiltak i fremtiden. Det er forbruk over tid som er viktig for å spore eventuelle avviksmønstre. El-regnskapet må gå ca 5 år bakover i tid. Vi bør få en bra oppstartspris på dette da OBOS er veldig opptatt av å bli grønn som så mange andre for tiden.

Styrets innstilling

Borettslagets årsrapport - med hensyn på resultatregnskapet og note 10, viser tydelig hvordan energi- og fyringskostnadene utspiller seg i borettslaget - både i årets rapport, og tidligere årsrapporter. Styret ser derfor ikke behovet for å etablere et slikt type el-regnskap.

Styret anbefaler andelseierne å **stemme imot** saken.

Forslag til vedtak:

✗ Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: 12

Antall stemmer mot vedtaket: 50

Antall blanke stemmer: 19

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

10. Valg av tillitsvalgte

I forbindelse med innstillinger til alle vervene, har valgkomiteen gjort en formidabel jobb. En utfordring, var å finne en ny innstilling til varavervet. Som en følge av at ingen har meldt sin interesse, står den ene varamedlemsstillingen tom, og det vil med dette kun innstilles én vara for 2024.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Larssen (46 stemmer)

Jørgen Stensrud (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Tom Larssen

Jørgen Stensrud

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Arne Trønnes (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Arne Trønnes

11. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Roar Holing (48 stemmer)

Pia Sabine Olstad-Grue (54 stemmer)

Jon Rønning (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Roar Holing

Pia Sabine Olstad-Grue

Jon Rønning

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Øyvind Carlson (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Øyvind Carlson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Jørgen Stensrud (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Jørgen Stensrud



Vedtekter

for Starveien Borettslag org nr 947854143

vedtatt på generalforsamling den 11. mai 2022
endring vedtatt på generalforsamling 14. mai 2024

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

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

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne

(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

(2) Når en andelseier skal gi meldinger og lignende til laget, kan han eller hun gjøre dette ved bruk av elektronisk kommunikasjon til den e-postadressen eller på den måten laget har fastsatt for dette formålet.

(3) Krav i loven om at meldinger og lignende skal være eller gis skriftlig, er ikke til hinder for elektronisk kommunikasjon.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

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

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

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

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

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

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

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede

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

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

3-3 Behandlingsregler og frister

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

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den

tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året mot at styret underrettes.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør - herunder oppsetting av private radio- og TV-antenner /parabol mv. er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

Ved forandringer som gjelder for søknadspliktige tilbygg henvises til Plan for utbygging («gul blekke») vedtatt i generalforsamling 19.04.90. Dette krever i tillegg godkjennelse av styret, samt generalforsamlingen. Ferdigattest må sendes til Styret når godkjent bygg er oppført. Husleiefaktoren for påbygg følger normal husleieregulering.

(2) Større oppussinger og rehabiliteringer som for eksempel modernisering av bad og lignende skal styret samtykke til. Det skal stå til enhver tids gjeldende bestemmelser, samt utføres av autoriserte håndverkere. Eventuell dokumentasjon på arbeidet skal tas vare på av beboer og følge boenheten.

(3) Det er ikke tillatt å montere varmepumpe i terrasseblokkene. Montering av varmepumpe og/eller gjennomgående ventilasjon i rekkehusene er søknadspliktig og billedokumentasjon må forevises i etterkant.

(4) Gjelder rekkehusene:

- Skillevegger mellom husene på bakkeplan: skal være i stående spiler, husets farge og max høyde skal være 180 cm. Søknadspliktig ved andre mål.
- Fronter på markterrasser og balkonger skal være i husets farge, med hvitt toppbord.
- Gjerde mot interne gangveier: Skal være hvitt og max 80 cm og vedlikeholdes av beboer.

- Hekk og beplantning: Beplantning og hekker mot våre interne gangveier skal ikke overstige 180 centimeter fra bakkeplan. Hekk og beplantning skal ikke vokse utover asfaltkant og må vedlikeholdes av beboer. Øvrige endringer er søknadspliktig.

4-4 Rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbare hybrider:

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.
2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.
3. En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

- (1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett og vasker, apparater, og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.
- (2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendig reparasjon og utskifting av slikt som rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slikt som vannklosett og vasker, stenging og uttapping av utekraner, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.
- (3) Andelseieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.
- (4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.
- (5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr. Ved mistanke om insekter og skadedyr plikter andelseieren straks å melde fra skriftlig til borettslaget.

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdspunkt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

(2) Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal borettslaget holde ved like. Borettslaget har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for andelseieren. Ved nødvendig utskifting av varmtvannsbereder, dekkes tilsvarende bereder.

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med én måneds skriftlig og begrunnet 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.

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

8-3 Styrets vedtak

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

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,

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

8-4 Representasjon og fullmakt

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

(2) Forut for ordinær generalforsamling skal styret skriftlig varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet, minst 14 dager før fristen.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett

Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags-, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål 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 borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

HUSORDENSREGLER

FOR

STARVEIEN BORETTSLAG

Husordensreglene sist endret:

25.7.1987
28.5.1991
30.4.1993
27.4.2006
24.4.2008
29.4.2010
14.5.2013
21.4.2016
13.5.2019
19.5.2021
11.5.2022
11.5.2023

1. Hvorfor husordensregler

Når vi bor i et borettslag, bor vi tettere på hverandre enn om hver av oss hadde sitt eget hus. Det krever mer fleksibilitet hos hver enkelt av oss, og vi må i utpreget grad ta hensyn til hverandre. Det er en klar betingelse for at vi skal kunne fungere som gode naboer.

Husordensreglenes bestemmelser omfatter alle borettslavere, og alle er like forpliktet til å rette seg etter dem.

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan dette medføre salgspålegg.

Hver enkelt av beboerne må derfor bruke sin bolig, fellesrommene og utearealene på en slik måte at det ikke med rimelighet kan sies at bruken sjenerer andre. Eier av leiligheten er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt av de øvrige i husstanden og av andre som gis adgang til leiligheten.

Borettslagets styre er av generalforsamlingen bemyndiget til å håndheve husordensreglenes bestemmelser. Forslag om endringer av disse behandles og vedtas av generalforsamlingen etter gjeldende regler.

2. BOLIGEN / LEILIGHETEN SKAL BRUKES SLIK AT MAN IKKE SJENERER ANDRE

Mellom kl. 23.00 – 07.00 skal det være ro i leilighetene og på borettslagets område

- a) Stereoanlegg, TV og andre lyd og bildemedia skal ikke ha slik lydstyrke at naboene blir forstyrret. Det samme gjelder bruk av musikkinstrumenter.
- b) Snekring, hamring o.l. samt bruk av elektrisk utstyr som medfører støy skal ikke finne sted før kl. 07.30 og ikke etter kl. 21.00 på hverdager.
På lørdager skal slik virksomhet ikke finne sted før kl. 09.00 og ikke etter kl. 18.00.
På søn- og helligdager skal slik virksomhet ikke finne sted før kl. 10.00 og ikke etter kl 18.00.
- c) Dersom man planlegger en festlig tilstelning (i leiligheten) som forventes å medføre mer støy enn vanlig, skal de nærmeste naboer (over, under og på sidene) varsles om dette på forhånd. Festligheter som medfører støy bør begrenses.

3. ORDEN I OPPGANGEN – TERRASSEBLOKKENE

Det er ikke tillatt å hensette ski, kjelke, sykkel, sko, eller andre gjenstander i oppgangen eller utenfor inngangsdøren til leiligheten. Oppgangene er klassifisert som rømningsvei og skal behandles som sådan.

Røyking er forbudt i oppgangene.

4. TØR KING / BANKING / LUFTING AV TØY

- a) Det er ikke tillatt å henge ut klesvask på offentlige høytidsdager.
- b) Det er ikke tillatt å banke og riste tøy, tepper o.l. fra balkong eller vindu.

5. TERRASSEN OG BALKONGEN I BLOKKENE

- a) Blomstertrauene skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene.
 - Beplantningen skal ikke stikke eller henge utover blomstertrauenes brede.
 - Maksimal høyde skal ikke overstige en høyde som tilsvarer 1m fra blomstertrauenes overkant.
 - Bunnen i blomsterkummen i terrasseblokkene har et innebygget drenerende sjikt. Dette må ikke beskadiges ved for dyp graving i kummen.
- b) Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen.
 - Ved vasking av terrassegulvet, skal vannet føres fra treveggen og ut mot terrassekummen, ellers vil vaskevannet renne via overløpet ved husveggen og ned på naboens terrasse under.

- c) Terrasserennen skal holdes ren for løv o.l. som kan hindre vannet i fritt å renne til sluken (nedløpsrøret).
- d) Snø og is skal fjernes fra veggen inn mot leilighetene, både på terrassen og på balkongen, for å unngå at smeltevann renner ned langs veggen som kan medføre råte i treverket.
- e) Snø og is skal fjernes fra avløpsrenner slik at ikke smeltevannet når opp over overløpsrøret og renner ned på terrassen eller treveggen under.

6. LÅSING AV YTTERDØR I TERRASSEBLOKKENE

Ytterdøren i terrasseblokkene skal alltid være låst.

- a) Dersom man har gjester plikter man å forvise seg om at disse låser døren etter seg - ellers må man selv sørge for det.
- b) Alle har et ansvar for kun å slippe inn personer som har et anliggende i borettslaget.

7. SØPPEL OG ANNET AVFALL

Søppel skal kastes på anviste plasser for henholdsvis rekkehusene og terrasseblokkene.

- a) Det er forbudt å kaste ildsfarlig/selvantennelig avfall i Søppelkassene / containerne.
- b) Det er ikke tillatt å legge søppel ved siden av søppelkassene.
- c) Dørene til søppelrommene i terrasseblokkene skal holdes lukket.
- d) Husk kildesortering.
- e) Vaktmester disponerer i sommerhalvåret en container for hageavfall. Vaktmester samler inn hageavfall hver mandag ettermiddag. Det benyttes svarte plastsekker som ikke knyttes.
- f) Borettslaget bestiller inn containere for annet avfall, **dog ikke spesialavfall.**

8. TILLITSVALGTE

Det skal velges en tillitsvalgt for hver oppgang i terrasseblokkene og for hvert rekkehusfelt. Dette er valgkomiteen sitt ansvar.

9. FELLESANTENNEANLEGGET

- a) Fellesanlegget er i dag tilknyttet Telenor som også er driftsansvarlig. Kun godkjente mottakerapparater og tilkoplingsutstyr som er beregnet på anlegget skal benyttes.
- b) Private antenner og paraboler godkjennes **ikke** montert uten styrets samtykke.
- c) Fellesanlegget muliggjør tilgang til internett. Inkludert i grunnpakken er 5/5 nettilgang. Utover det må den enkelte beboer selv tegne abonnement.

- d) TV-boks, Modem og Ruter tilhører Telenor og følger leiligheten ved overdragelse til ny beboer. Utstyret må registres hos Canal Digital på ny beboer.

10. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles bruksområde, og skal ikke under noen omstendigheter forandres uten styrets samtykke.

- a) Det er ikke tillatt å innlemme deler av fellesarealet i eget område.
- b) Det er ikke tillatt å beplante på fellesområder.
- c) Det er ikke tillatt å fjerne beplantning i fellesområdet.
- d) Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt disse.
- e) Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til foring av dyr eller fugler.
- f) Ballspill og ishockey skal bare foregå på ballplassen.
- g) De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

11. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS UTEOMRÅDER

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets område.

- a) Det forventes at den enkelte beboer bidrar på fellesdugnader.

12. BILKJØRING OG PARKERING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

Bilkjøring på stikkveiene til terrasseblokkene og rekkehusene er i prinsippet bare tillatt i spesielle tilfeller, f.eks. ved inn- eller utflytting, transport av tunge kolli som det ikke med rimelighet kan forventes blir båret frem til inngangen for leiligheten og da med meget sakte fart.

Overtredelse vil bli påtalt.

- a) Alle beboere og besøkende må registrere seg digitalt og/ eller ha gyldig parkeringsbevis for å få anledning til å parkere på borettslagets parkeringsplasser
- b) Det er ikke anledning til å parkere på stikkveiene. Maks stopp tid uten synlig av og pålessing er 10 minutter.
- c) Det er stans forbudt på alle tilførselsveier til stikkveier i borettslaget.
- d) Parkeringsområder - uteplasser/gjesteplasser: Gjeldende regelverk, som styret til enhver tid setter. Det gjøres fortløpende overveielser og blir håndhevet av parkeringsfirma innleid av borettslaget.
- e) Besøkende må registrere seg digitalt innen 20 minutter etter parkering

13. GARASJEANLEGGENE OG PARKERING

Felles parkeringsplasser:

Alle leiligheter/rekkehus i borettslaget er tildelt en garasje plass.

Borettslagets felles (ikke garasjeanleggene) parkeringsplasser skal bare nyttes av beboernes bil nr. 2, besøkende, og firmabil som forutsettes å være i daglig drift. Overtredelse vil kunne medføre borttauing.

Parkeringsplasser på borettslagets område skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogn, tilhenger eller annet utstyr.

Gjeldende regelverk, som styret til enhver tid setter. Det gjøres fortløpende overveielser og blir håndhevet av parkeringsfirma innleid av borettslaget.

Blokkene:

- a) Det er ikke tillatt å reparere eller vaske bil i garasjeanleggene.
- b) Det er bare tillatt å oppbevare ting som naturlig hører til bilen, som reservehjul, takgrind o.l.
- c) Garasjeplassene skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogner, tilhengere eller annet utstyr.
- d) Lagring av gjenstander som hindrer bilparkering er ikke tillatt.
- e) Bilkjøring i fellesgarasjen skal skje med sakte fart, maks 10 km/t.
- f) Parkeringshuset er utstyrt med automatisk portåpner-/lukker. Alle **plikter** å stanse umiddelbart etter ut/innkjørsel for derved å forvise seg om at ikke uvedkommende får adgang til parkeringshuset.
- g) Borettslagets styre sørger for at rengjøring finner sted på alle bilplassene i parkeringshuset.
- h) Beboere som ikke har bil henstilles til å leie ut plassen. Vaktmester kan være behjelpelig med å finne leietager. Utleie skal kun gjøres til beboere med adresse i Starveien borettslag.
- i) I garasjeanleggene er det strengt forbudt å oppbevare lett antennelig materiale (refererer til gjeldende brannvernsforeskrifter)

Rekkehusene:

- a) Det er tillatt å reparere bil i garasjene så lenge dette ikke er til sjenanse for nabogarasjene.
- b) Garasjeplassene skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogn, tilhenger eller annet utstyr.
- c) Lagring av gjenstander som hindrer bilparkering er ikke tillatt.
- d) Det er tillatt å oppbevare andre ting enn de som naturlig hører til bilen, såfremt brannforeskriftene følges og dette ikke er til sjenanse for nabogarasjene. Det skal til enhver tid være plass til å parkere kjøretøy i garasjen.
- e) Enhver oppbygning av lagringsplass (hyller, etc) er beboers eget ansvar. Skader på borettslagets eiendom vil bli belastet den som forvolder skaden.
- f) Alle **plikter** å holde sin garasje låst for å hindre uvedkommende å komme inn, og derved få tilgang til nabogarasjene.
- g) Det er ikke tillatt å sette opp noen form for skillevegger i garasjene.
- h) Den enkelte bileier er selv ansvarlig for renholdet av sin egen garasjeplass.
- i) Beboere som ikke har bil henstilles til å leie ut plassen. Vaktmester kan være behjelpelig med å finne leietager.
Utleie skal kun gjøres til beboere med adresse i Starveien borettslag

Parkering på borettslagets utendørseiendom:

- Regler for parkering på felles uteparkering
- Beboere registrerer egne biler i appen: UNUM VestPark
- Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i tre dager.
- Gjester må registreres innen 20 minutter fra parkering. Avslutt når gjesten reiser.

14. BRUK AV STRØM TIL BIL I GARASJEANLEGGENE

- a) Alle plikter å tappe minst mulig av fellesstrømmen.
- b) I garasjeanleggene er det bare tillatt å bruke motorvarmer dersom denne er tilkoblet tidsur.
- c) Alle som skal lade ladbare kjøretøy, må tilknytte seg borettslagets fastsatte infrastruktur. Til enhver tid godkjente ladebokser, som bestilles gjennom styret.

15. DYREHOLD

Paragrafen gjelder alle dyr, men hund og katt nevnes spesielt fordi de fleste dyr i borettslaget er hunder eller katter.

- a) Borettslagets skjema for dyrehold **skal** undertegnes.
- b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
- c) Hunden **skal** føres i bånd og inne katt skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
- d) Hund eller katt skal under **ingen** omstendigheter i nærheten av borettslagets sandkasser.
- e) Det er ikke tillatt å luften hunden eller katten på borettslagets område.
- f) Eventuelle etterlatenskaper må fjernes av den enkelte hund / katteholder umiddelbart.
- g) Hund eller katt må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til det.
- h) Gneldring, bjeffing som er til sjenanse for naboene er ikke tillatt. Klager på dyrehold der klagen klart viser at reglene ikke er overholdt, vil føre til påtale fra styret.
- i) Enhver dyreeier forplikter å erstatte skader som er forårsaket av uaktsomt dyrehold.

16. GRILLING I FRILUFT

- a) Utegrilling skal i minst mulig grad sjenere naboene (lukt, røyk etc.).
- b) I terrasseblokkene er det kun tillatt med elektrisk og gass grill.
- c) I terrasseblokkene er det ikke tillatt å grille etter kl. 21.00

17. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har fast ansatt vaktmester på heltid som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.

Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren den myndighet som tilligger stillingen, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

- a) Vaktmesteren kan treffes på tlf. 41 48 96 03. Han har e-post adresse; ronniver@online.no / vaktmester@starveien.no
- b) Skriftlige beskjeder kan dessuten legges i vaktmesterens postkasse ved traktorgarasjen.
- c) Vaktmester er lettest å treffe i kjernetid mellom kl. 09.00 – 15.00
- d) På kveldstid og helger skal vaktmester kun kontaktes i helt spesielle tilfeller.
- e) Vaktmester er primært ansatt for å ivareta borettslagets eiendom.

18. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

I toalettene skal det bare brukes toalettpapir.

- a) Bleier o.l. vil lett tette rørene.
- b) Det skal ikke tømmes ildsfarlige væsker (bensin, tynningsmiddel e.l.) eller aggressive væsker (ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæske m.m.) i klosettet.
- c) Alle må vite hvor vannstoppekranen i leiligheten befinner seg.

19. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Henvendelser til Borettslagets styre:

- e-post: starveien@styrerommet.no
- postkassen ved Styrerommet utenfor Starveien 14 A
- VIBBO

- a) Alle henvendelser til styret som ønskes Styrebehandlet skal skje skriftlig. Borettslagets styre er avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) de saker som er styrebehandlet
- b) Styret har taushetsplikt i alle saker som behandles.
- c) Styret skal svare skriftlig på alle skriftlige henvendelser.

20. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag om endring av husordensreglene må leveres skriftlig til borettslagets styre. Borettslagets generalforsamling vedtar eventuelle endringer med alminnelig flertall.

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Navn: _____ Leil.nr: _____

Adresse: _____ Telefon: _____

Dyrerase: _____ Kjønn: _____

Dyrets navn: _____ Fødselsdato: _____

Dyrehold gjelder alle dyr, men hund og katt neves spesielt fordi de fleste dyr i borettslaget er hunder eller katter.

Jeg er gjort kjent med:

- a) Borettslagets skjema for dyrehold **skal** undertegnes.
- b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
- c) Hunden **skal** føres i bånd og innekatt skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
- d) Hund eller katt skal under **ingen** omstendigheter i nærheten av borettslagets sandkasser.
- e) Det er ikke tillatt å luften hunden eller katten på borettslagets område.
- f) Eventuelle etterlatenskaper må fjernes av den enkelte hund/katteholder umiddelbart.
- g) Hund eller katt må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til det.
- h) Gneldring, bjeffing som er til sjenanse for naboene er ikke tillatt.
- i) Klager på dyrehold der klagen klart viser at reglene ikke er overholdt, vil føre til påtale fra styret.
- j) Enhver dyreeier forplikter å erstatte skader som er forårsaket av uaktsomt dyrehold.

Dato

Dyrets eier

Andelshaver

for Styret i Starveien brl.

Starveien 18A

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Høybråten park Linje 64 | 4 min 🚶 0.3 km |
| Lørenskog stasjon Linje L1 | 10 min 🚶 0.8 km |
| Ellingsrudåsen Linje 1, 2 | 7 min 🚶 3.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 19 min 🚶 13.8 km |
| Oslo Gardermoen | 25 min 🚶 |

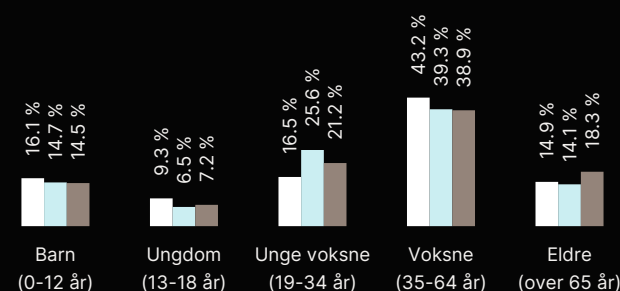
Skoler

| | |
|--|--------------------|
| Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser | 26 min 🚶 1.9 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser | 27 min 🚶 1.9 km |
| Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser | 17 min 🚶 1.2 km |
| Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser | 7 min 🚶 4.8 km |
| OKS Videregående skole | 8 min 🚶 |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------------|----------|
| Elkjøp Megastore, Lørenskog | 18 min 🚶 |
| Circle K Lørenskog | 18 min 🚶 |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Østre Høybråten/Lundås | 3 149 | 1 254 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn | 3 min 🚶 0.3 km |
| Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn | 19 min 🚶 1.3 km |
| Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn | 20 min 🚶 1.4 km |

Dagligvare

| | |
|---|-------------------|
| Joker Starveien PostNord, søndagsåpent | 1 min 🚶 0.1 km |
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby | 17 min 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

Starveien 18A

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|---------|
| Høybråten park Linje 64 | 4 min | 0.3 km |
| Lørenskog stasjon Linje L1 | 10 min | 0.8 km |
| Ellingsrudåsen Linje 1, 2 | 7 min | 3.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 19 min | 13.8 km |
| Oslo Gardermoen | 25 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser | 13 min | 1 km |
| Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser | 26 min | 1.9 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser | 27 min | 1.9 km |
| Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser | 17 min | 1.2 km |
| Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser | 7 min | 4.8 km |
| OKS Videregående skole | 8 min | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------------|--------|
| Elkjøp Megastore, Lørenskog | 18 min |
| Circle K Lørenskog | 18 min |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

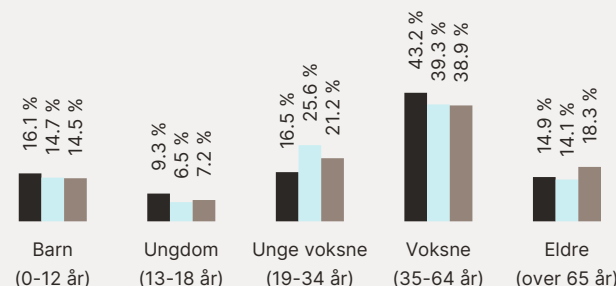


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Østre Høybråten/Lundås | 3 149 | 1 254 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn | 3 min | 0.3 km |
| Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn | 19 min | 1.3 km |
| Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn | 20 min | 1.4 km |

Dagligvare

| | | |
|---|--------|--------|
| Joker Starveien PostNord, søndagsåpent | 1 min | 0.1 km |
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby | 17 min | |



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



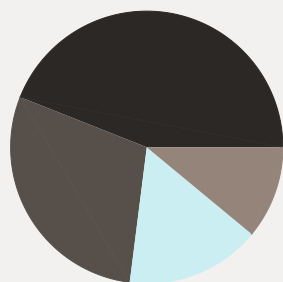
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

| | |
|----------------------------|----------|
| ⊕ Starveien brl. ballplass | 0 min 🚗 |
| Ballspill | 0.1 km |
| ⊕ Høybråten Park | 5 min 🚶 |
| Ballspill, basket | 0.4 km |
| 🚲 EVO SNØ | 20 min 🚶 |
| 🚲 Sportytude Lørenskog Snø | 22 min 🚶 |

Boligmasse



- 44% enebolig
- 16% rekkehus
- 11% blokk
- 29% annet

«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

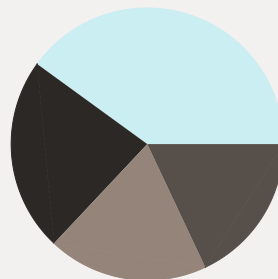
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|--------------------------|----------|
| 📍 Metro Senter | 7 min 🚗 |
| 📍 Vitusapotek Karihaugen | 18 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



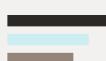
Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



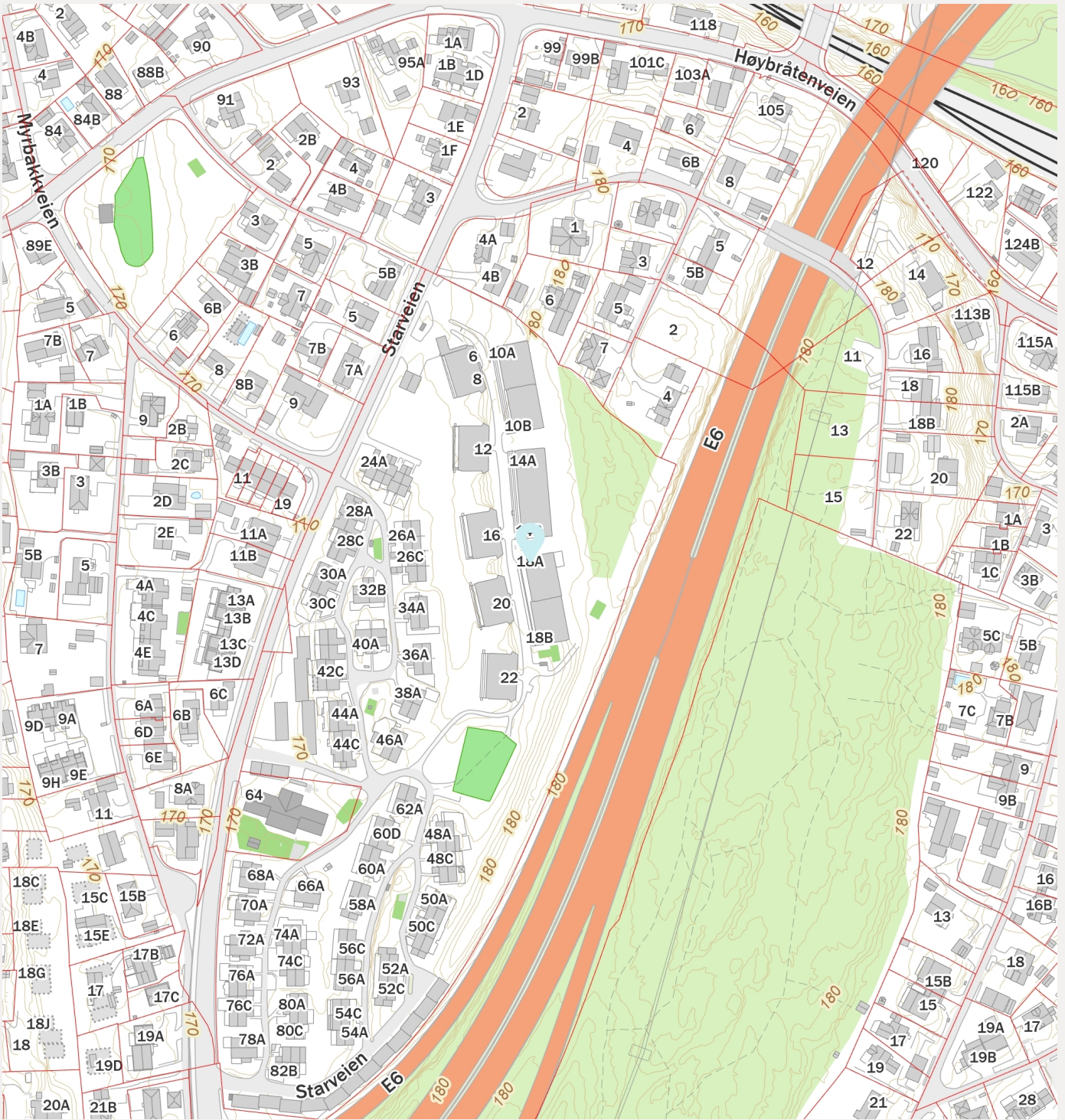
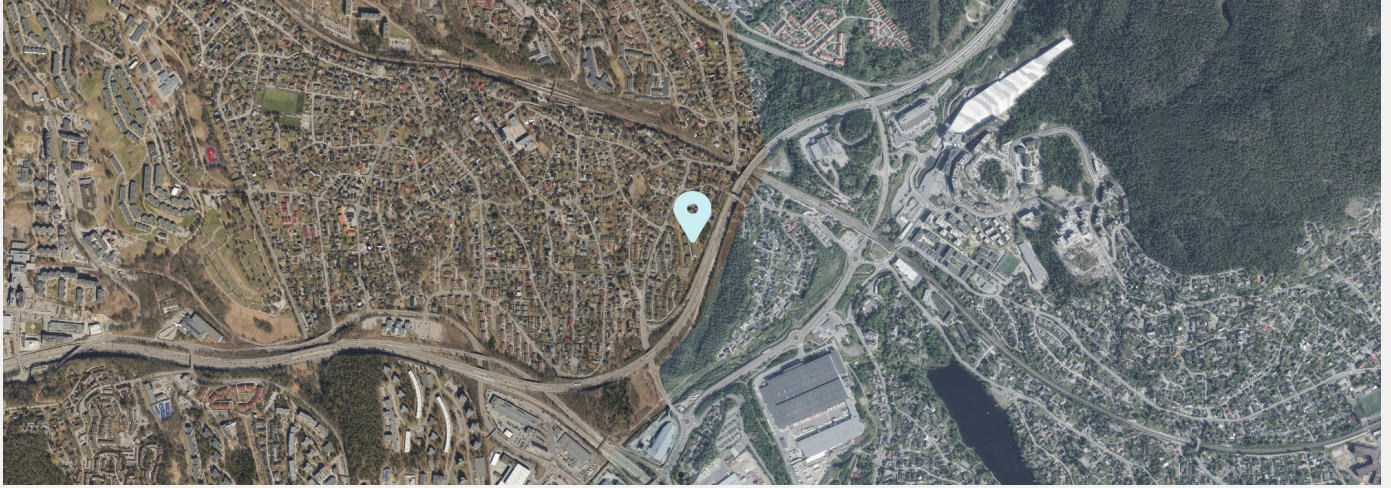
0%

47%

- Østre Høybråten/Lundås
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 40% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Starveien 18A

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

| | | |
|----------------------------------|--------|---------|
| Høybråten park Linje 64 | 4 min | 0.3 km |
| Lørenskog stasjon Linje L1 | 10 min | 0.8 km |
| Ellingsrudåsen Linje 1, 2 | 7 min | 3.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 19 min | 13.8 km |
| Oslo Gardermoen | 25 min | |

Skoler

| | | |
|--|--------|--------|
| Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser | 13 min | 1 km |
| Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser | 26 min | 1.9 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser | 27 min | 1.9 km |
| Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser | 17 min | 1.2 km |
| Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser | 7 min | 4.8 km |
| OKS Videregående skole | 8 min | |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------------|--------|
| Elkjøp Megastore, Lørenskog | 18 min |
| Circle K Lørenskog | 18 min |



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

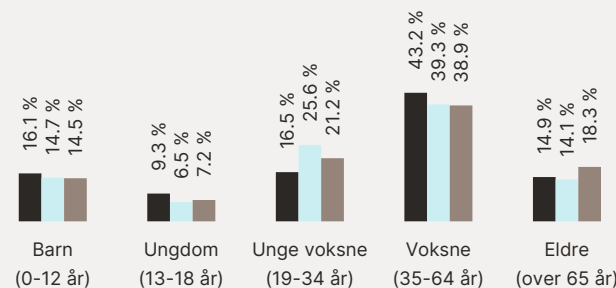


Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Østre Høybråten/Lundås | 3 149 | 1 254 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | | |
|--|--------|--------|
| Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn | 3 min | 0.3 km |
| Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn | 19 min | 1.3 km |
| Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn | 20 min | 1.4 km |

Dagligvare

| | | |
|---|--------|--------|
| Joker Starveien PostNord, søndagsåpent | 1 min | 0.1 km |
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby | 17 min | |



Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Tog/t-bane



Støynivået

Lite støynivå 89/100



Kvalitet på barnehagene

Veldig bra 87/100



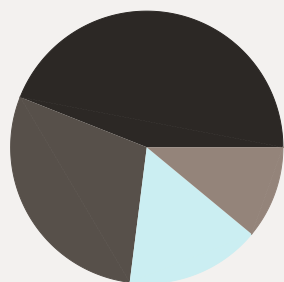
Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 86/100

Sport

| | |
|----------------------------|----------|
| ⊕ Starveien brl. ballplass | 0 min 🚗 |
| Ballspill | 0.1 km |
| ⊕ Høybråten Park | 5 min 🚶 |
| Ballspill, basket | 0.4 km |
| 🚲 EVO SNØ | 20 min 🚶 |
| 🚲 Sportytude Lørenskog Snø | 22 min 🚶 |

Boligmasse



- 44% enebolig
- 16% rekkehus
- 11% blokk
- 29% annet

«Det er trivelig. Familien min har bodd her i mange generasjoner.»

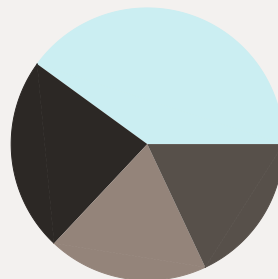
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

| | |
|--------------------------|----------|
| 📍 Metro Senter | 7 min 🚗 |
| 📍 Vitusapotek Karihaugen | 18 min 🚶 |

Aldersfordeling barn (0-18 år)



- 23% i barnehagealder
- 40% 6-12 år
- 19% 13-15 år
- 18% 16-18 år

Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



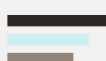
Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier



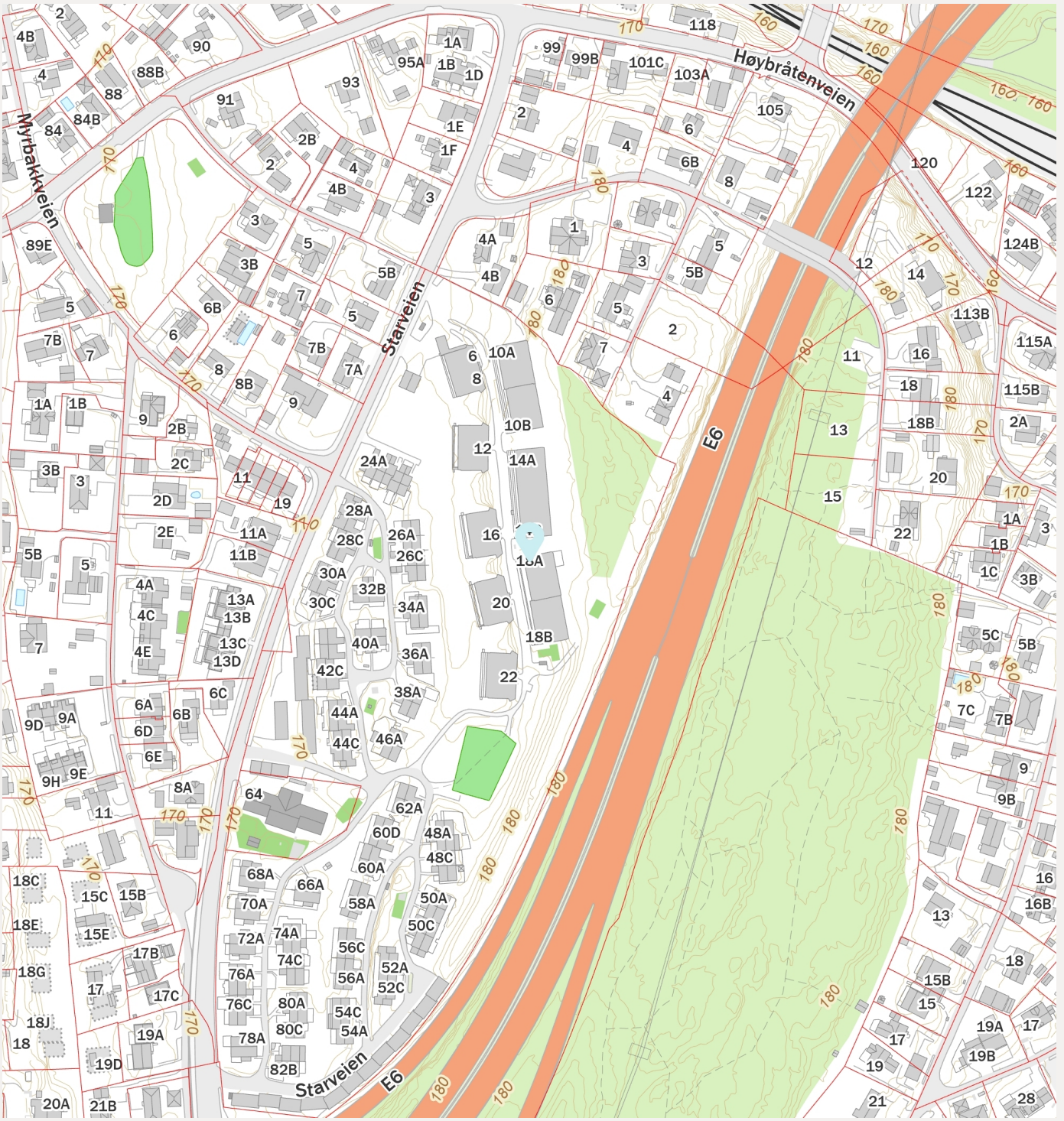
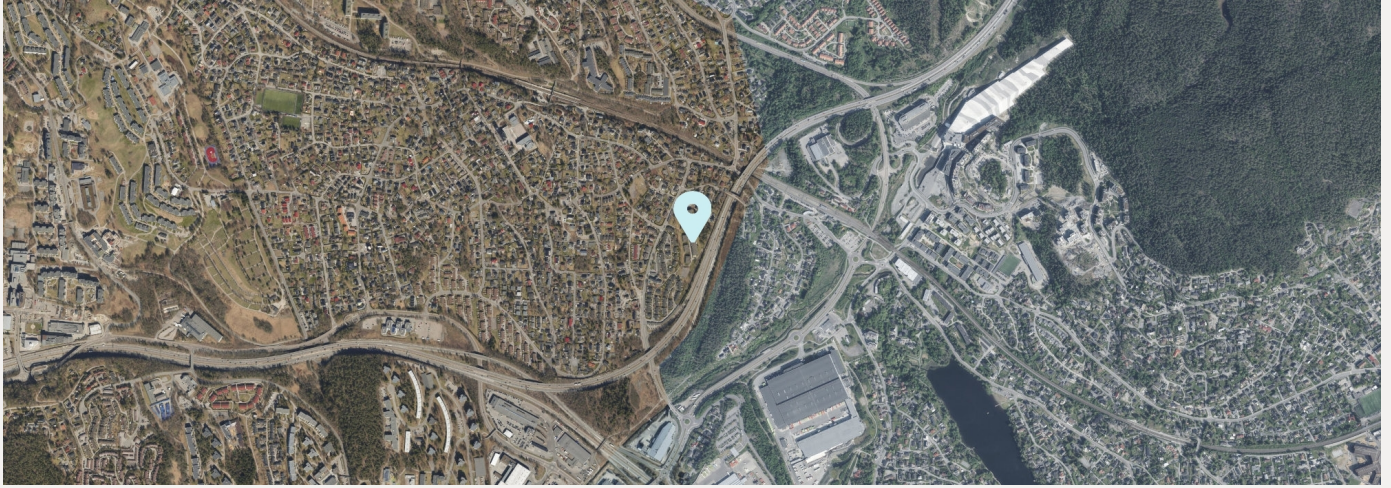
0%

47%

- Østre Høybråten/Lundås
- Oslo og omegn
- Norge

Sivilstand

| | | Norge |
|---------------|-----|-------|
| Gift | 40% | 33% |
| Ikke gift | 50% | 54% |
| Separert | 7% | 9% |
| Enke/Enkemann | 3% | 4% |



Starveien 18A

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 153 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100



Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100



Naboskapet
Godt vennskap 74/100

Offentlig transport

| | |
|----------------------------------|---------------------|
| Høybråten park Linje 64 | 4 min 🚶 0.3 km |
| Lørenskog stasjon Linje L1 | 10 min 🚶 0.8 km |
| Ellingsrudåsen Linje 1, 2 | 7 min 🚶 3.6 km |
| Oslo S Totalt 24 ulike linjer | 19 min 🚶 13.8 km |
| Oslo Gardermoen | 25 min 🚶 |

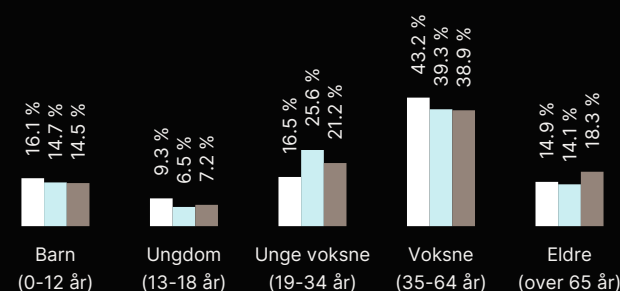
Skoler

| | |
|--|--------------------|
| Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser | 13 min 🚶 1 km |
| Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser | 26 min 🚶 1.9 km |
| Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser | 27 min 🚶 1.9 km |
| Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser | 17 min 🚶 1.2 km |
| Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser | 7 min 🚶 4.8 km |
| OKS Videregående skole | 8 min 🚶 |

Ladepunkt for el-bil

| | |
|-----------------------------|----------|
| Elkjøp Megastore, Lørenskog | 18 min 🚶 |
| Circle K Lørenskog | 18 min 🚶 |

Aldersfordeling



| Område | Personer | Husholdninger |
|------------------------|-----------|---------------|
| Østre Høybråten/Lundås | 3 149 | 1 254 |
| Oslo og omegn | 999 185 | 490 708 |
| Norge | 5 425 412 | 2 654 586 |

Barnehager

| | |
|--|--------------------|
| Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn | 3 min 🚶 0.3 km |
| Øvre Høybråten barnehage (1-5 år) 67 barn | 19 min 🚶 1.3 km |
| Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn | 20 min 🚶 1.4 km |

Dagligvare

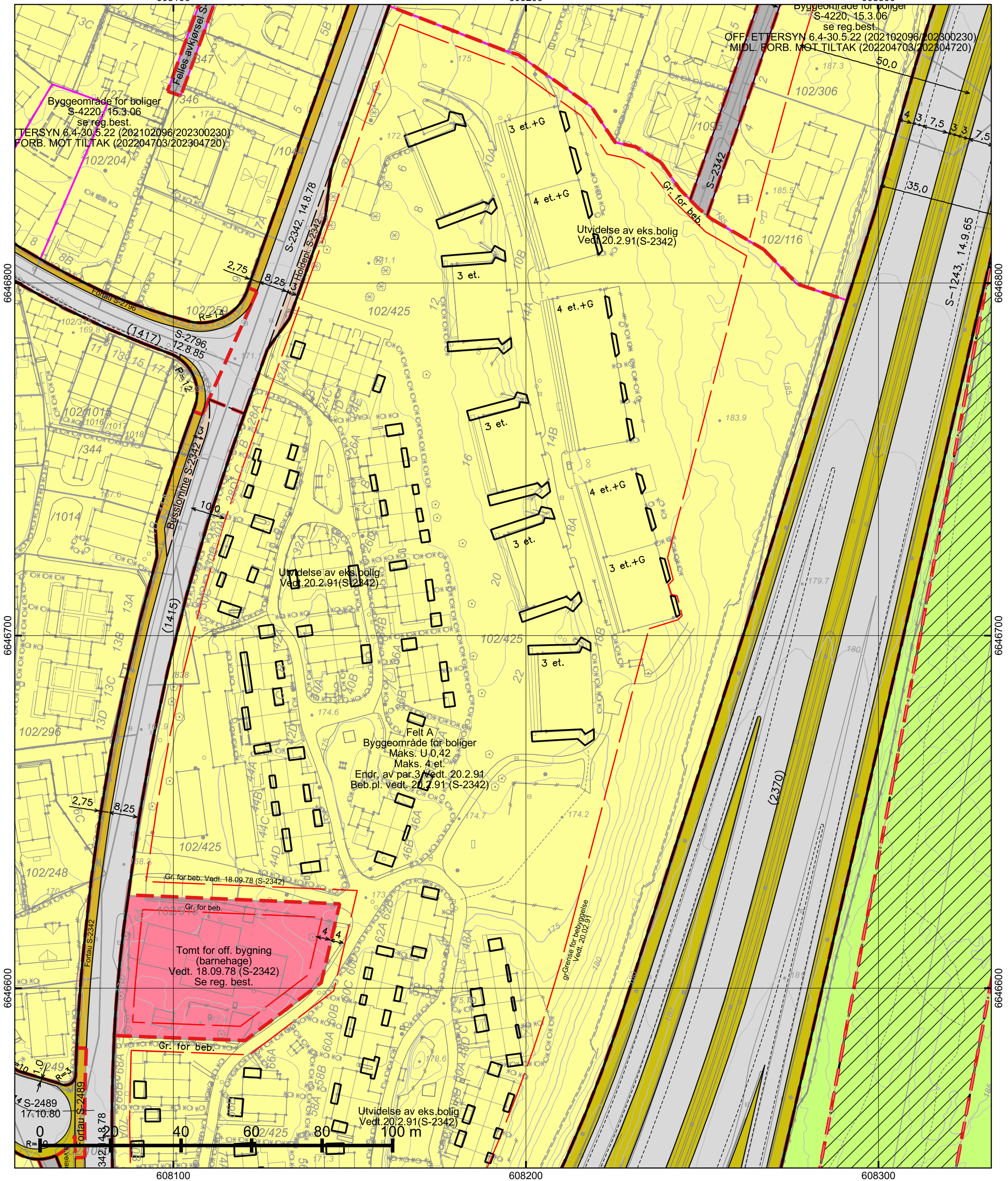
| | |
|---|-------------------|
| Joker Starveien PostNord, søndagsåpent | 1 min 🚶 0.1 km |
| Rema 1000 Lørenskog Stasjonsby | 17 min 🚶 |

Innholdet på Nabolagsprofilen er innhentet fra ulike offentlige og private kilder og det kan forekomme feil eller mangler i dataene. Distanser/tid er beregnet basert på korteste kjørbare vei eller gangvei (der kjente gangveier er med i datagrunnlaget). Vurderingene og sitatene fra lokalkjente er innhentet på nettstedet Nabolag.no og er aggregerte data basert på svar innenfor et gitt nabolag. Finn.no AS eller Høyden & Partners kan ikke holdes ansvarlig for feil eller mangler i dataene. Kilder: Statens Kartverk, Statistisk Sentralbyrå, Geodata AS, Nabolag.no m.fl. Copyright © Finn.no AS 2024

608100

608200

608300



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2024

Bruker: tas

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 321632/ 86492146

Adresse: STARVEIEN 18A

Gnr/Bnr: 102/425

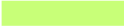



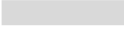


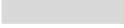

Deres ref.: 19494/ HANSPETT

Kommentar:


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

Se tegnforklaring på eget ark


TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


| | |
|--|--------------------------------------|
|  | 40 - Friområde/park |
|  | 70 - Felles avkjørsel |
|  | 110 - Bolig m.tilh. anlegg |
|  | 168 - Barnehage m.tilh.anlegg |
|  | 310 - Offentlig kjørebane/veigrunn |
|  | 311 - Annet veiareal |
|  | 312 - Fortau |
|  | 313 - Skulder/bankett |
|  | 314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi |


 RbFareOmråde

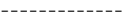
 RpFareGrense


 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing


 70 - Felles avkjørsel

 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau

 313 - Skulder - bankett


 913 - Formålavgrensning

 930 - Reguleringslinje

 932 - Regulert kant kjørebane

 Formålgrænse

 Foreløpig plan

 Plangrense (gammel lov)

 Byggegrense

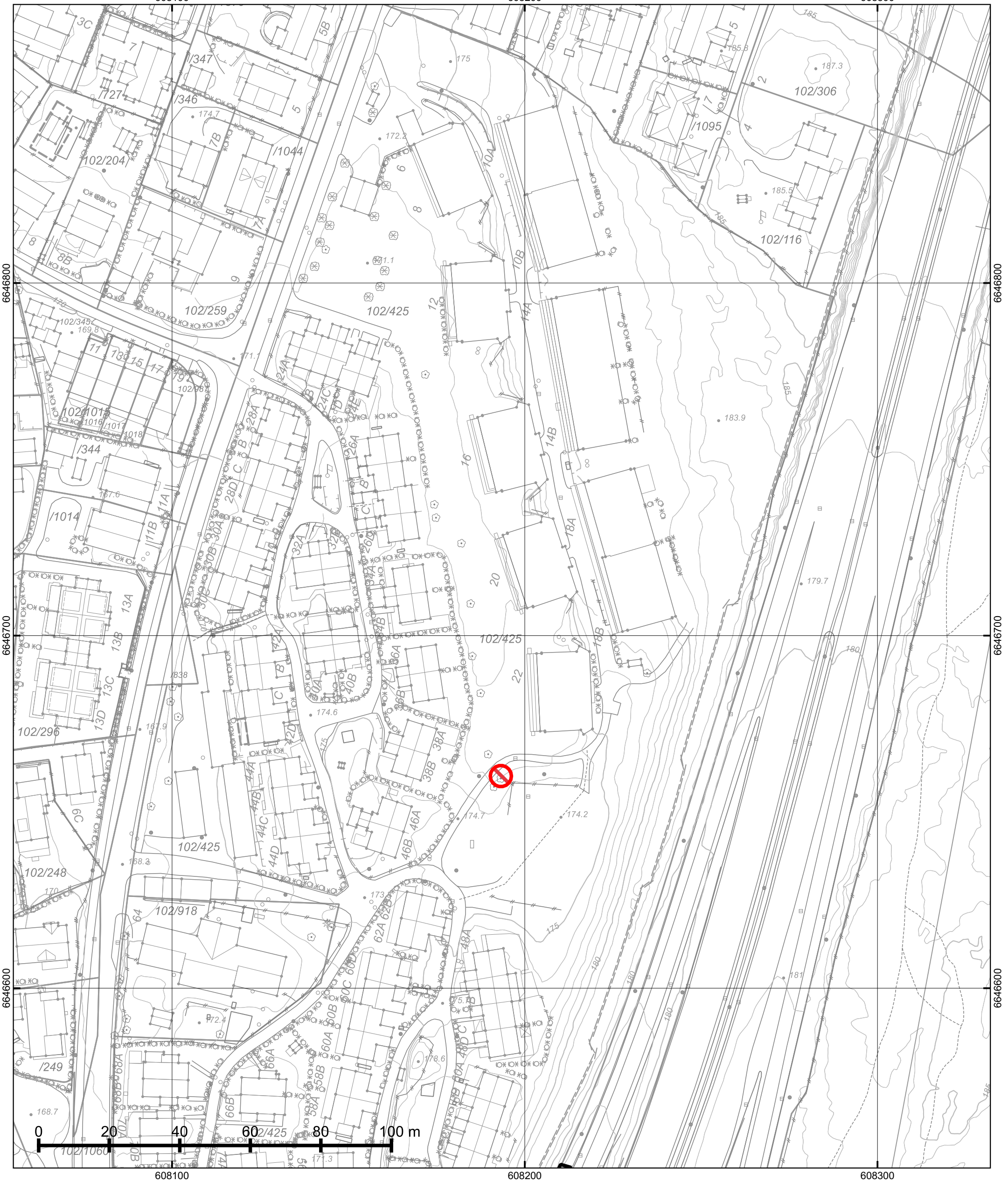
 Beregnet senterlinje veg

 Bygningens avgrensing i beb. plan

608100

608200

608300



608100

608200

608300

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2024
 Bruker: tas
 Målestokk 1:1000
 Ekvidistanse 1m
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
 Høydereferanser
 - Reguleringsplan: Se reg.best.
 - Bakgrunnskart: NN2000
 Originalformat: A3



Naturmangfold

- Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).
- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.

PlottID/Best.nr: 321632/ 86492146

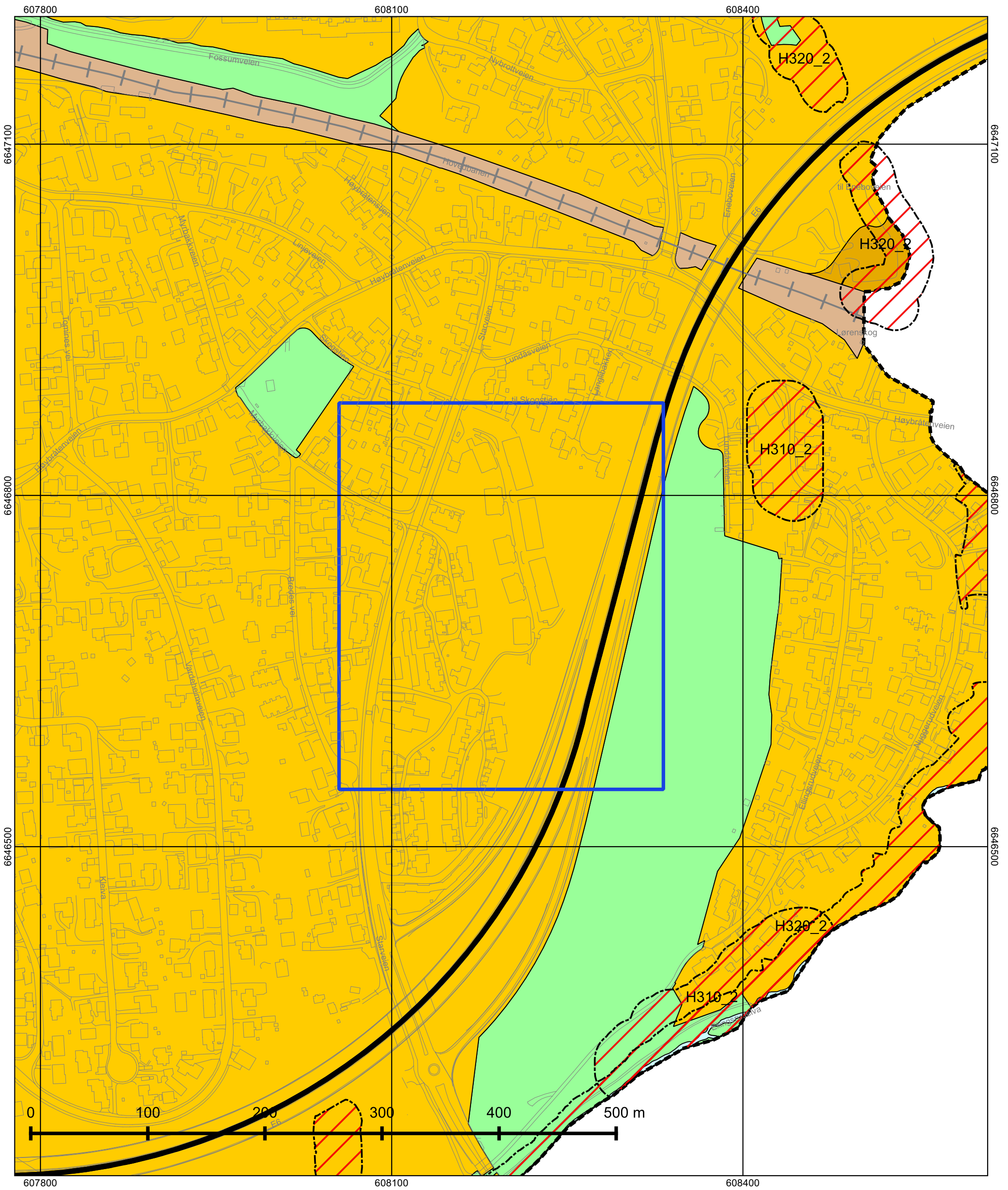
Adresse: STARVEIEN 18A

Gnr/Bnr: 102/425

Deres ref.: 19494/ HANSPETT

Kommentar:

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



© Plan- og bygningssetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 29.05.2024
 Målestokk 1:3000
 Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
 PlottID/Best.nr: 321632/86492146
 Deres ref.: 19494/ HANSPETT

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

| | | | |
|---|--|--|---|
|  | Farled |  | Bebyggelse og anlegg, eksisterende |
|  | Fjernveg (tunnel) |  | Bebyggelse og anlegg, fremtidig |
|  | Fjernveg |  | Bane, eksisterende |
|  | Markagrense |  | Havn, eksisterende |
|  | Plangrense |  | Havn, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), fremtig |  | Kollektivknutepunkt, fremtidig |
|  | Sporveg (tunnel), eksisterende |  | Grønnstruktur, eksisterende |
|  | Sporveg, eksisterende |  | Grønnstruktur, fremtidig |
|  | Sporveg, fremtidig |  | Forsvaret |
|  | Jernbane (tunnel), fremtidig |  | LNF-areal, eksisterende |
|  | Jernbane (tunnel), eksisterende |  | LNF-areal, fremtidig |
|  | Jernbane, eksisterende |  | Spredt boligbebyggelse, eksisterende |
|  | Turvei |  | Spredt boligbebyggelse, fremtidig |
|  | Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende |
|  | T-banestasjon (ikke juridisk) |  | Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig |
|  | Jernbanestasjon (ikke juridisk) |  | Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone |
|  | Banetrase (ikke juridisk) |  | Farled |
|  | Fjordtrikk (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, eksisterende |
|  | Samferdsel (ikke juridisk) |  | Småbåthavn, fremtidig |
|  | Eksisterende kollektivknutepunkt |  | Naturområde |
|  | Fremtidig kollektivknutepunkt |  | Friluftsområde |
|  | Spredt boligbebyggelse |  | Ytre by (utviklingsområder) |
|  | Bestemmelsesgrense |  | Indre by (utviklingsområder) |
|  | Aktivitetssone marka |  | H570 - Bevaring kulturmiljø |
| | |  | H710 - Båndlegging for regulering etter pbl. |
| | |  | H810_1 - Krav om felles planlegging (områderegulering) |
| | |  | H810_2 - Krav om felles planlegging |
| | |  | H820_1 - Omforming (kabling og høystentledninger) |
| | |  | H820_2 - Omforming (trafostasjoner) |
| | |  | H110 - Nedlagsfelt drikkevann |
| | |  | H190 - Andre sikringssoner |
| | |  | H310_1 - Kvikkleire |
| | |  | H310_2 - Steinsprang |
| | |  | H320_1 - Stormflo |
| | |  | H320_2 - Elveflom |
| | |  | H390 - Deponi |



Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 20.01.2012

Deres ref:

Vår ref (saksnr): 200913960-16
Oppgis alltid ved henvendelse

Saksbeh: Marte Slåstad

Arkivkode: 531

Byggeplass: STARVEIEN 18 Eiendom: 102/425/0/0
Tiltakshaver: Starveien borettslag Adresse: Starveien 34 B, 1088 OSLO
Søker: Thams og Gaare Arkitektkontor AS Adresse: Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - STARVEIEN 18

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

Ferdigattesten gis etter anmodning og på grunnlag av fremlagt dokumentasjon; jfr. Plan- og bygningsloven (pbl.) § 99 og Forskrift om saksbehandling og kontroll i byggesaker, SAK § 34.

Det forutsettes at produkter som er benyttet i byggverket innehar nødvendig produktgodkjenning, at produktet tilfredsstillende gjeldende norske forskriftskrav og at produktsertifikatet samsvarer med de produktene som faktisk har blitt montert.

Den fremlagte dokumentasjon bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, og som ellers følger av gjeldende bestemmelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven, er dokumentert oppfylt. Ferdigattesten er betinget i disse forhold.

Ferdigattesten gjelder for tiltaket slik det er beskrevet i tillatelsen med senere tillegg.

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

Det er foretatt ytterligere endring av fasaden ved at sideskjerm til terrassene på gavlfasade mot sydøst er utvidet. Plan- og bygningsetaten anser ikke at endringen ikke utløser krav søknadsplikt og endringen godkjennes som bygget.

Følgende tegninger er godkjent og erstatter tidligere godkjente fasadetegninger i sak 200913960

| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
|-------------|------------|------|--------|
| Fasader | | | 14/3 |



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.pbe.oslo.kommune.no

Sentraltbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Enhet for Bolig Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2012 av:

Marte Slåstad - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

Kopi til:
Starveien borettslag, Starveien 34 B, 1088 OSLO, jretting@online.no



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201408611-7 Saksbeh: Morten Trydal Dato: 16.12.2015
Oppgis alltid ved henvendelse Arkivkode: 531

Byggeplass: STARVEIEN 18 A OG B Eiendom: 102/425/0/0
Tiltakshaver: STARVEIEN BORETTSLAG Adresse: Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker: ABSOLUTT ARKITEKTUR AS Adresse: Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Fasadeendring

FERDIGATTEST - STARVEIEN 18 A OG B

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 15.12.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

| Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408611 | | | |
|---|------------|------------|--------|
| Beskrivelse | Tegningsnr | Dato | PBE-id |
| Situasjonsplan | | | 1/11 |
| Fasader | A3318 | 19.06.2014 | 1/13 |

Klageadgang

Dette vedtaket kan påklages, og fristen for å klage er tre uker. Se våre nettsider <https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/> for mer informasjon.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2015 av:

*Morten Trydal - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder*

Kopi til:

STARVEIEN BORETTSLAG, Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO, roar.holing@gmail.com



Plan- og bygningsetaten

Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe

Sentralbord: 02 180 Bankgiro: 1315.01.01357
Kundesenteret: 23 49 10 00 Org.nr.: 971 040 823 MVA
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERBLESSGT. 1977 C-SLO 5 * 115080

KA/LJ

KOPI

Oslo, den

29. august 1980

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted

Gnr. 102, bnr. 425. Blokk 3, Starveien 18 A-B, Oslo 10

Arbeidets art

NYBYGG

Bygningens art

Boligblokk

Byggherre

A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder

Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende

Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

Journalnr.

76/1257

Avsluttende synsforretning

14.8.80

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

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

For bygningsjefen


Overingeniør
Kr. Andersen

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

Tilstandsrapport | Starveien 18 A, 1088 OSLO

Boinspect

Vi er en uavhengig bedrift som spesialiserer oss på tilstandsvurderinger i forbindelse med eierskifte. Våre rapporter blir utført av erfarne takst- og bygningstekniske ingeniører med betydelig bransjeerfaring, kombinert med høy utdanning og kompetanse innen byggteknikk. Målet vårt er å levere grundige og pålitelige vurderinger som bidrar til et tryggere grunnlag for bolighandel.

Denne rapporten er utført av

Boinspect

Daniel Snare

Daniel Snare
Takst- og bygningsteknisk ingeniør
Post@boinspect.no
www.boinspect.no
Org nr 930 376 914

Medlem av

NITO

OM RAPPORTEN

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Formålet med tilstandsrapporten er å bidra til et tryggere grunnlag ved eierskifte. Dette oppnås ved å identifisere synlige avvik eller skader på de elementene som ble undersøkt under inspeksjonen. I tillegg kan det også inkluderes levetidsvurderinger basert på databladene fra SINTEF Byggforsk og den utførendes erfaring. Positive egenskaper vil normalt ikke bli spesielt fremhevet. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

* Mer detaljert informasjon om forutsetningene som har ligget til grunn for utarbeidelsen av denne rapporten finner du på rapportens siste side.

Ved rapportens vurderinger vil bygningsdeler bli tildelt en tilstandsgrad, som reflekterer tilstanden i forhold til definert referansenivå. Valg av tilstandsgrad vurderes i hovedsak etter kriterier som er definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak.

TG IU ▾

Tilstandsgrad IU gis når en bygningsdel ikke er undersøkt. Graden kan benyttes i tilfeller hvor det ikke er mulig å utføre en grundig undersøkelse av en bygningsdel under befaringen, for eksempel når en del av bygningen er tildekket av snø eller andre gjenstander som ikke kan fjernes enkelt.

TG 0 ▾

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen er nyere enn 5 år og viser ikke tegn på slitasje. Dokumentasjon på faglig god utførelse der dette er pålagt, eller anses som nødvendig, er lagt frem. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 ▾

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har 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.

TG 2 ▾

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. 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.

TG 3 ▾

Tilstandsgrad 3 gis når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



Kostnadsestimat for utbedring: Når et rom eller en bygningsdel får tilstandsgrad 3, vil det gis et sjablonmessig anslag for hva det vil koste å utbedre dette området. Estimateret må imidlertid ikke forveksles med et konkret pristilbud fra en håndverker, og kan avvike fra faktiske kostnader.

OPPSUMMERING

Under finner du en kort oppsummering av boligens generelle tilstand samt en fremstilling av elementer som har fått tilstandsgrad 2 eller 3, basert på videre informasjon i rapporten. For en fullstendig forståelse er det viktig å lese gjennom hele rapporten nøye, ettersom visse viktige detaljer ikke er inkludert i denne oppsummeringen.

Generell tilstand

Boligen fremstår i generelt normalt god stand i forhold til alder. Enkelte elementer er av eldre dato og har behov for modernisering innen nær fremtid.

* For en mer omfattende oversikt over boligens tilstand, inkludert detaljerte vurderinger, oppfordres det til å lese gjennom den komplette rapporten.

| Tilstandsgrad 2/3 | Bygningsdel | Forkortet begrunnelse |
|-------------------|--|---------------------------------------|
| TG 2 | Innvendige dører | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Ledningsnett for sanitær | Alder og normal slitasje. |
| TG 2 | Ventilasjon | Ikke tilfredsstillende luftveksling. |
| TG 3 | Overflater, vanntett sjikt og sluk - bad | Alder, slitasje og motfall. |
| TG 2 | Sanitær - bad | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Fast inventar - bad | Alder og slitasje. |
| TG 2 | Elektrisk anlegg | Manglende samsvarserklæring og alder. |

BEBYGGELSEN

Under finner du en kort beskrivelse av bygningsmassen. Informasjon om tilknyttede arealer, fellesarealer og eventuelle oppvarmingskilder er normalt basert på selger/selgers representants opplysninger, med mindre annet er spesifisert.

Byggeår

1980.

Kilde

Norges Eiendommer, Ambita Infoland.

Bebyggelsen

Leiligheten ligger i 4. etasje med sørvestvendt balkong.

Utvendige bygningsdeler

Grunnmur i betong.

Yttervegger i betong, stål- og trekonstruksjon, kledd med fasadeplater på gavlvegger og malt trepanel foran balkonger.

Yttertak i oppført betongdekke, tekket med takpapp.

Innvendige bygningsdeler

Felles varmtvann.

Etasjeskiller i betong.

Trapper i betong.

Dørcalling.

Ovennevnte felles bygningsdeler er ikke undersøkt eller vurdert i denne rapporten, da disse ligger under boligsammenslutningens ansvarsområde.

Oppvarming

Boligen har elektrisk oppvarming.

Tilhørende arealer

Lagring

Boligen disponerer en ekstern bod på balkong.

Parkering

En parkeringsplass i felles garasjekjeller følger boligen.

Kjøreadkomst til plassen er via felles garasjeport.

NYLIGE OPPGRADERINGER

Vesentlige reparasjoner, vedlikehold, installasjoner eller ombygging på boligen de siste fem årene, oppgitt av eieren, er listet nedenfor. For slikt arbeid utført av kvalifiserte håndverkere i denne perioden, etterspørres dokumentasjon, inkludert skriftlig bekreftelse fra de involverte håndverkerne. Ved egeninnsats anses dokumentasjon som irrelevant i denne tabellen.

| Årstall | Oppgradering | Utført av | Dokumentasjon |
|---------|---|---------------|-----------------|
| 2019 | Montert ny kjøkkeninnredning. | Håndverker ▾ | Ikke fremvist ▾ |
| 2019 | Lagt nytt gulv i stue/kjøkken og soverom. | Egeninnsats ▾ | Irrelevant ▾ |

VURDERINGENE

Felles bygningsdeler under boligsammenslutningens (sameier, borettslag eller aksjelag) ansvarsområde tilstandsvurderes ikke, ved mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for en bygningsdel og dette er opplyst om til utførende, eller om en felles bygningsdel har særlig nær tilknytning til den aktuelle boligen. Videre vises undersøkte elementer ved oppdraget.

Vær oppmerksom på at videre nevnte levetidsvurderinger basert på SINTEF Byggforsks levetidstabeller gir en indikasjon på forventet levetid, men at de ikke er absolutte garantier. Om en bygningsdel er nær eller over forventet levetid, må slitasje og eventuelt utskiftning påregnes.

Merk at, om du kjøper en brukt/eldre bolig, skiller den seg fra nye både i byggemetoder og materialbruk. Tid, bruk, og klima bidrar til slitasje, selv om en bolig er blitt pusset opp. Overflateoppussinger garanterer ikke forbedringer i boligens fundamentale strukturer. Generelt vil eldre boliger ha større risiko for skjulte feil som kan medføre kostnader.

Forhold under befaringen

Tilgjengelighet

Begrensninger

Boligen var normalt møblert under befaringen. Møblering og inventar skjuler derfor enkelte overflater som begrenser den visuelle inspeksjonen.

* Tunge møbler og inventar blir ikke flyttet rundt under befaringen, og derfor vil ikke eventuelle avvik/skader som skjuler seg bak disse bli avslørt i denne rapporten.

Lovlighet/brannteknisk

Lovlighet/brannteknisk

Har de godkjente plantegningene blitt fremlagt og kontrollert opp mot den nåværende planløsningen?

Nei.

* Hvis plantegninger er tilgjengelige og en kontroll er bestilt, er denne kontrollen begrenset til å sammenligne disse tegningene med den faktiske arealbruken for å avdekke eventuelle avvik.

Er det registrert åpenbare avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller himlingshøyde?

Ja, i henhold til gjeldende forskrifter må romhøyde være minimum 2,40 m. Deler av arealet kan likevel ha romhøyde på minimum 2,20 m, eksempelvis utenfor møbleringssone i stue. Romhøyde i bod, bad og toalett må være minimum 2,20 m.

I dette tilfellet er ikke krav til høyde oppfylt fullt ut i stuen.

Er det avdekket åpenbare visuelle forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i gjeldende teknisk forskrift?

Nei.

* Det kan være komplisert å vurdere krav til blant annet branncelleinndeling og rømningsveier i eldre boliger som er oppført etter tidligere regelverk opp mot dagens regelverk. Det vil kunne oppstå mange avvik i eldre byggverk rundt branncelleinndeling og rømningsveier om disse skal vurderes etter dagens krav. Brannskillekonstruksjoner er normalt ikke mulig å verifisere visuelt. Inspeksjonen fokuserer derfor primært på om ytterdører er brannsertifiserte og om det er åpenbare manglende brannskiller, hvor dette er et krav.

Ytterdører

TG 1

Entrédør i brannklasse B30 med 35 desibel lyd motstand.
Balkongskyvedør med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.
Entrédøren har ikke glassfelt.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Balkongskyvedør skriker noe ved åpning/lukking, og har behov for smøring.

* Normal tid for utskifting av ytterdører er 20-40 år. Justering av dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Vinduer

TG 1

Vinduer med tolags isolerglass, produsert i 2015.

Er det funnet tydelige visuelle tegn til punkterte glass?
Nei. Merk at punkterte glass kan være vanskelig eller umulig å oppdage ved en visuell inspeksjon.

Er det funnet vesentlige skader eller avvik på ytre tetting?
Nei. Et tilfeldig utvalg vinduer er inspisert fra innsiden av boligen, og disse avslørte ingen tydelige avvik.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?
Nei.

* Normal tid for utskifting av trevindu er 20-60 år. Justering av vinduer må generelt påregnes med jevne intervaller.

Innvendige dører

TG 2

Innvendige dører i tre.

Er det under tilfeldig stikktakning registrert vesentlige avvik ved åpne/ lukkemekanismen?
Nei.

Vurdering
Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet alder sett i lys av forventet levetid og slitasje på enkelte dører.

* Justering av innvendige dører må generelt påregnes med jevne intervaller.

Horisontalmåling

Etasjeskiller

TG 1 ▾

Etasjeskiller i betong.

Er det ved bruk av laser på fem tilfeldige punkter i etasjen funnet betydelige skjevheter ved horisontalmåling?
Nei.

Skjevheter over to meters avstand i stuen er målt til 5 mm.
Totalt avvik i stuen er målt til 15 mm.

* Horisontalmålinger gjøres ved tilfeldig stikktakninger, og vil ikke avsløre alle eventuelle skjevheter/ujevnheter. I eldre boliger må skjevheter normalt påregnes.

Innvendige overflater

Gulv

TG 1 ▾

Fliser i entré.
Laminat i stue/kjøkken og soverom.
Malt betonggulv i bod.

Vurdering

Gulvene har normal slitasje i forhold til alder, som inkluderer noen bruksmerker.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vegger

TG 1 ▾

Malt tapetstrie i soverom.
Sparklet/pussede og malte overflater for øvrig.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Himling

TG 1 ▾

Sparklet og malte overflater.

Himlingshøyde i stue er målt til 2,32 meter.

Vurdering

Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vanninstallasjoner, varme og ventilasjon

Ledningsnett for sanitær

TG 2

Ledningsnett for vanntilførsel i eldre kobberrør.
Avløpsrør i plast og støpejern, delvis skjult i konstruksjonen.
Stoppekraner er lokalisert i benkeskap i kjøkken.

Er hovedstoppekran funksjonstestet?

Ja. Leilighetens stoppekraner er testet og funnet tilfredsstillende.

Er det registrert nedsatt funksjon på avløpskapasitet og vanntrykk?

Nei. Undersøkelsen er begrenset til en enkel funksjonstesting av sanitærutstyr i våtrom og blandebatteri i kjøkken.

Er det funnet åpenbare visuelle avvik på synlige materialer, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon?

Ja. Avløpsrør er teipet over i overgang plast/støpejern under servant i kjøkkenet.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt på grunn av alder sett i lys av forventet levetid. Eldre ledningsnett vil på generelt grunnlag ha noe høyere risiko for lekkasjer.

Tilstanden er vurdert ut fra alder og enkle visuelle observasjoner, da undertegnede ikke har spesialisert kompetanse på området. Kun boligens innvendige røranlegg er vurdert, mens store deler av ledningsnettet er skjult i konstruksjonen og kunne ikke inspiseres ved befaringen. Ved behov for en mer detaljert kontroll, må fagkyndig med spisskompetanse engasjeres.

* Anbefalt brukstid for kobber- og støpejernsrør er på 40- og 50 år avhengig av type rør. Teknisk levetid er 25 - 100 år. Normal levetid for plastrør er 25 - 50 år. Normal levetid for automatiske vannstoppere er 10 - 30 år.

Ventilasjon

TG 2

Oppdriftsventilasjon med ventil i bad, kjøkken og bod.
Friskluftsentil i stue.
Kullfilterventilator i kjøkken.
Spalteventil i vindu på soverommet.

Er boligens luftveksling funnet tilfredsstillende ved hjelp av papir eller lignende?

Nei.

Denne boligen er utstyrt med et oppdriftsventilasjonssystem, som påvirkes av både eksterne og interne klimaforhold. Dette fører til at luftsirkulasjonen innad kan variere. Slike variasjoner i luftstrømmen er vanlige og forventede karakteristikk for boliger med dette type ventilasjonssystem.

Det er manglende lufttilførsel mot badet, noe som resulterer i utilstrekkelig ventilasjon av rommet. Det anbefales å installere en luftspalte for å sikre tilstrekkelig luftsirkulasjon og begrense fuktpåkjenninger i rommet.

Er det utført rens, eller fornying?

Ja, det er ifølge eier utført rens, men årstall er ukjent.

Vurdering

Tilstandsgrad 2 er gitt grunnet ovennevnte punkt i forbindelse med tilstrekkelig luftveksling. Begrenset ventilasjon kan på generelt grunnlag føre til økt fuktighet og redusert luftkvalitet. Det mangler ventilhette i kjøkkenet.

Kjøkken

Kjøkkeninnredning

TG 1

Kjøkkeninnredning med glatte fronter.
Laminat benkeplate med nedfelt kum i kompositt.
Stekeovn, platetopp, kjøl/frys og oppvaskmaskin er integrert i innredningen.
Kjøkkeninnredningen er ifølge eier fra 2019.

Er det ved hjelp av fuktoverflateindikator registrert indikasjoner på skadelig fukt ved kjøleskap og eventuelle vanninstallasjoner?

Nei.

Vurdering

Hvitevarer er ikke undersøkt eller vurdert. Med unntak av området under kjøkkenvasken, ble ikke skuffer og skap gjennomgått med en funksjonstest.

Terrasse, balkong og lignende

Terrasse/balkong

TG 1

Sørvestvendt balkong i betongkonstruksjon, med adkomst fra stue, ca. 12 m².
Betongdekke, malt med epoxy eller lignende.
Støpt blomsterkasse som rekkverk.
Rekkverkshøyden/blomsterkassen er målt til 0,57 m.
Utebod i trekonstruksjon.

Er det funnet avvik på rekkverkshøyde og åpninger i henhold til gjeldende forskrifter under befaringen?

Ja, i samsvar med gjeldende forskrifter skal rekkverket i dette tilfellet ha en minimumshøyde på 1,0 meter. Dette punktet er ment for å avdekke avvik etter dagens krav. Det er ikke påkrevd å tilfredsstille dagens krav. Rekkverket er imidlertid godkjent ved byggeperioden.

Er det funnet åpenbare visuelle tegn til skader eller svekkelser i hovedkonstruksjonen?

Nei.

Er det funnet avvik på vannavrenning og fuktsikring mot yttervegg?

Nei.

Vurdering

Døren mot uteboden henger og har behov for en justering.

Om våtrommet og fuktmåling

Badet er ifølge eier av ukjent, men eldre dato.

På grunn av badets alder i forhold til forventet levetid, og registrerte opplysninger nedenfor må oppussing med nytt vanntett sjikt (membran) påregnes innen nær fremtid.

Er det fremvist dokumentasjon på utførelse?

Nei, det er ikke fremlagt noen dokumentasjon på utførelsen. Dette fører til at det ikke er mulig for den utførende å undersøke den underliggende konstruksjonen.

Er det utført hulltaking med fuktmåling i rommets veggkonstruksjon?

Ja. Fuktmåler av typen Protimeter MMS 3, utstyrt med piggelektrode, ble brukt på treverket, og det ble ikke registrert fuktighetsnivåer over det som er normalt.

* Våtrom oppført i denne typen konstruksjon har en normal brukstid på 10-20 år avhengig av bruk, utførelse og materialvalg. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. Merk at hulltaking med fuktmåling kan avsløre lokale lekkasjer, men gir ingen absolutt garanti for å identifisere alle potensielle problemområder.

Gulv- og veggoverflater, vanntett sjikt og sluk

TG 3

Sluk i plast.

Gulv og vegger er flislagte.

Er det vanntette sjiktet synlig for inspeksjon?

Nei, derfor er vurderingen i hovedsak basert på alder og nevnte punkter under.

Spørsmål til eier: Hva er alderen på vanntett sjikt?

Ukjent, men av eldre dato.

Er det funnet tegn til mansjett og klemring i sluket?

Det er registrert klemring, med belegg under fliser som er brettet ned og under klemming.

Er det mulig å rengjøre sluket?

Ja.

Er det funnet synlige tegn til utettheter rundt eventuelle rørgjennomføringer?

Registrert eldre skruehull ved dusjarmatur. Det anbefales på generelt grunnlag at eldre skruehull i våtsonen tettes forsvarlig.

Er det funnet tegn på feil utførelse, feil materialvalg eller skadelig fukt?

Nei.

Er det registrert vesentlige riss eller sprekker i fuger/fliser?

Ja. Det er registrert sprekke/dannelser/riss i flisefuger, samt sprekk i en flis i dusjsonen.

Er det ved tilfeldig stikktagning registrert tegn til bom (hulrom) under flis?

Ja. Det er registrert tegn på hulrom under enkelte fliser. Hulrom under flisene kan i noen tilfeller øke muligheten for sprekker i flisene.

Er det registrert spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr?

Registrert noe misfarging på silikon i dusjsonen.

Er fall mot sluket og høyde på vanntett sjikt i døråpning funnet tilfredsstillende?

Det er registrert motfall mot dør til entré. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet.

Gulvets fall og høyde på sluk er kontrollert punktvis med laser. Slike stikktagninger vil ikke avsløre alle eventuelle ujevnheter på et gulv.

Avslutning mellom membran og terskel er skjult i konstruksjonen og kan derfor ikke undersøkes.

Er det dør eller vindu i våtsonen direkte eksponert for vannsøl?
Nei.

Vurdering

Tilstandsgrad 3 er gitt på grunn av nevnt motfall i samsvar med NS3600:2018 og eldre skruehull i dusjsonen.
Kostnadsestimat: Over 350 000 kr. Gjennomgående oppussing av badet er lagt til grunn.

* Det vanntette sjiktet (membran) som er ansvarlig for å danne en vanntett barriere, kan generelt med tiden og på grunn av bruksslitasje bli svekket. Om hele eller deler av våtrommet er nær eller over normal brukstid må det tas i betraktning at våtrommet kan ha behov for rehabilitering innen nær fremtid. De delene av det vanntette sjiktet som ikke er synlig under inspeksjonen vurderes hovedsakelig ut ifra alder opp mot forventet levetid.

Sanitær

TG 2 -

Dusj på gulv med dører i herdet glass.
Klosett.
Servant.
Opplegg for vaskemaskin.

Er det funnet vesentlige riss eller sprekker på utstyret?
Ja, servanten har krakelering.

Vurdering

Det er ikke registrert spalte under skinne for dusjdører. Forholdet kan medføre begrenset drenering av bruksvann på gulvet mot sluk.
TG 2 er gitt på grunn av alder, ovennevnte avvik og normal slitasje.

* Forventet levetid på utstyr i porselen, kompositt, rustfritt stål og emaljert stål er 50 - 75 år, mens armaturer har en forventet levetid på 15 - 25 år.

Fast inventar

TG 2 -

Benkeskap med glatte fronter.

Er det funnet vesentlige symptomer på fukt påkjenninger?
Ja, det er registrert svellinger på benkeskapet.

Vurdering

Tg 2 er gitt på grunn av svellinger i siden.
Normal slitasje blir ikke hensyntatt i denne vurderingen.

Elektrisk anlegg

Elektrisk anlegg

TG 2 -

Sikringssskap i felles gang med eldre skrusikringer.
Anlegget er i hovedsak skjult i konstruksjonen.

* Dersom det ikke foreligger en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller annen kvalifisert elektrofaglig person de siste fem årene, utføres en forenklet vurdering basert på kontrollpunktene i Tryggere Bolighandel § 2-18. Hensikten med vurderingen er å avklare om det er nødvendig at en elektrofaglig person kontrollerer anlegget innen kort tid. Vurderingen er begrenset til de angitte kontrollpunktene, basert på enkle visuelle observasjoner i boligen uten funksjonstesting, da undertegnede ikke har elektrofaglig fagkompetanse. Denne forenklete vurderingen er ikke tilstrekkelig for å identifisere alle potensielle feil/mangler og kan ikke sammenlignes med en fullstendig el-kontroll. Bare autoriserte elektrofagpersoner kan utføre en slik omfattende el-kontroll. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig person kontaktes.

Er det fremlagt en tilsynsrapport fra DLE (det lokale el-tilsynet) eller en annen kvalifisert elektrofaglig person i løpet av de siste fem årene?
Nei. For å avdekke om det er behov for at en elektrofaglig person utfører en el-kontroll, ble det utført en forenklet kontroll av anlegget basert på kontrollpunktene nedenfor.

Spørsmål til eier: Når ble anlegget installert eller sist totalt rehabilitert?
Ukjent.

Spørsmål til eier: Løses sikringer ofte ut?
Nei.

Spørsmål til eier: Har det vært brann, branttillop eller varmgang i anlegget?
Nei.

Spørsmål til eier: Finnes det kursfortegnelse og er antallet sikringer i samsvar med denne?
Ja.

Spørsmål til eier: Foreligger samsvarserklæring på utførte arbeider etter år 1999?
Nei.

* Ved installasjon eller utførelse av arbeid på det elektriske anlegget etter 1999, skal det foreligge en samsvarserklæring som bekrefter overholdelse av gjeldende forskrifter.

Er det ved uten demontering funnet synlige tegn til termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på løse kabler?
Nei.

Er det funnet synlige tegn på manglende tetting i sikringsskap uten å fjerne kapslinger?
Nei.

Vurdering: Basert på de tidligere nevnte kontrollpunktene, vurderes det som nødvendig at en elektrofaglig person utfører en utvidet kontroll av anlegget innen kort tid?

Ja. På grunn av manglende lovpålagt samsvarserklæring og alder på deler av anlegget, anbefales det på generelt grunnlag å kontakte en el-takstmann for en utvidet kontroll av det elektriske anlegget, for eksempel etter NEK 405-2-3. Tilstandsgraden er fastsatt for å signalisere avvik i henhold til de nevnte kontrollpunktene, men den reflekterer ikke tilstanden til hele anlegget. For å kartlegge tilstanden til anlegget, må en kvalifisert elektrofaglig fagperson kontaktes.

En lampe på badet er montert i dusjsonen. Lampen er utsatt for fuktpåkjenning, og det anbefales på generelt grunnlag å montere lampen utenfor dusjsonen. Takstmann besitter ikke kunnskap om type lampe, og om denne er godkjent for bruk i våtsone.

* Elektrisk ledningsnett har en forventet levetid på ca. 30 år.

AREAL OG ROMBETEGNELSER

Arealene er oppmålt under befaringen med avstandsmåler og avrundet til nærmeste hele kvadratmeter, i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A. Fordelingen mellom primær- og sekundæreal fremstilles over en overgangsperiode, i samsvar med takstbransjens retningslinjer for arealmåling (2014). Rommene betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. De ulike arealene er kort forklart i eksempeltegningen under.



Arealer

| Nivå /Sum | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong | TBA Terrasse- og balkongareal |
|--------------------------|-------------------------------|--------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|
| 4. etasje | 44 | 2 | | 12 |
| Sum | 44 | 2 | | 12 |
| Totalt bruksareal | 46 | | | |

* Oppmålingen er fysisk utført med en håndholdt avstandsmåler som har nøyaktighet på +/- 1 mm, og har ikke blitt kontrollert opp mot godkjente tegninger.

Rombetegnelser

| Nivå | BRA - I Internt bruksareal | BRA - E Eksternt bruksareal | BRA - B Innglasset balkong |
|-----------|--|--------------------------------|-------------------------------|
| 4. etasje | Bad, entrè, soverom, bod og stue/kjøkken | Ekstern bod | |

Primær- og sekundærareal

| Nivå | Primærareal P-rom | Sekundærareal S-rom | Primærrom P-rom | Sekundærrom S-rom |
|-----------|----------------------|------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 4. etasje | 42 | 2 | Bad, entrè, soverom og stue/kjøkken | Bod |

* Oppføringen av primær- og sekundærareal er ment for orientering og sammenligning, som en del av en overgangsperiode med de nye arealbegrepene.

BEFARINGEN

| | |
|------------------------------------|----------------------------------|
| Befaringsdato | 30. mai 2024 |
| Selger/eier til stede | Richard Kvamme |
| Takstingeniør til stede | Daniel Snare og Martin Sjønnesen |
| Er selgers egenerklæring fremvist? | Nei |

* Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen.

EIENDOMSINFORMASJON

| | |
|------------------------|---------------------------|
| Adresse | Starveien 18 A, 1088 OSLO |
| Kommune | 0301 OSLO |
| Matrikkel | 301-102/425/0/0 |
| Eiendomsbetegnelse | Leilighet |
| Eierform | Andel |
| Tomteareal | 51731.3 m ² |
| Hjemmelshaver | Starveien Borettslag |
| Eier adkomstdokumenter | Richard Kvamme |
| Andelsnummer | 191 |

* Eiendomsinformasjonen er under tidspunkt for befaringen hentet fra Norges Eiendommer, Ambita infoland.

FORUTSETNINGER

Om rapporten

Tilstandsrapporten er utarbeidet i samsvar med bestemmelsene i Forskrift til Avhendingslova 'Tryggere Bolighandel'. I tillegg til de undersøkelsene forskriften krever, utføres det også noen tekniske tilleggsundersøkelser av enkelte bygningsdeler utenfor forskriften, som vi anser som viktige ved eierskifte. Rapporten detaljerer elementene som ble inspisert og inkludert i oppdraget.

Tilstandsgradene

Tilstandsgrader blir i hovedsak fastsatt basert på kriterier definert i standarden NS 3600:2018, men det kan i noen tilfeller være enkelte unntak. Generelt er referansenivået for vurderinger byggeforskrifter/regler gjeldende da boligen/bygningsdelen ble bygget, men noen områder følges dagens forskriftskrav, i samsvar med bestemmelsene i 'Tryggere Bolighandel'.

Undersøkelsene

Undersøkelsene utføres gjennom visuelle observasjoner, i tillegg til de spesifikke undersøkelsene beskrevet i Forskrift til Avhendingslova som utføres ved stikkprøver. Åpning av konstruksjoner utføres ikke, med unntak av hulltaking, der forskriften krever dette. Tepper, møbler og annet inventar blir flyttet når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold. Dette innebærer at ikke nødvendigvis alle overflater blir grundig undersøkt. Utvendige konstruksjoner inspiseres fra bakken, ved mindre det utførende finner en sikker løsning i henhold til våres retningslinjer for HMS. Vanligvis fjernes ikke innfelte belysninger for inspeksjon av dampsperreren, på grunn av skaderisiko og kompetansebegrensninger hos utførende. Bygningsdeler skjult av snø eller uflyttbare gjenstander under befaring vurderes vanligvis ikke i rapporten.

Begrensninger

Vær oppmerksom på at denne rapporten ikke utgjør en garanti for eiendommens tilstand. Den identifiserer kun synlige avvik og mangler etter oppdragets omfang, observert under befaringen, uten å gi garantier for skjulte eller synlige feil/skader som synliggjøres i fremtiden. En slik rapport vil ikke avsløre alle eventuelle feil ved en bolig. Det bemerkes at selv om nevnte stikkprøver ikke avdekket noen avvik, skal dette ikke oppfattes som en absolutt garanti. I rapporten er 'avvik' betegnet som tilstander dårligere enn det fastsatte referansenivået. Det er viktig å understreke at den utførte analysen ikke dekker alle aspekter ved eiendommen, men kun fokuserer på de spesifikke elementene som er vurdert i rapporten. For eksempel, rapporten dekker ikke tilstanden til sidebygninger (garasje, boder etc.), fellesarealer, utendørsanlegg (f.eks basseng, pumpeanlegg osv), geotekniske forhold, radon, stikkledninger, statikk, tilbehør, hvite- og brunevarer (Dette gjelder også selv om tilbehør er integrert), full funksjonstesting av; VVS, piper, ildsteder- og elektriske installasjoner, isolasjon, utvendige trapper, støttemurer, skjulte installasjoner og normal slitasje i forhold til alder. Ved behov for ytterligere spesifikke vurderinger utover det som er dekket i denne rapporten, anbefales det å ta skritt for å innhente slike vurderinger av de elementene det skulle gjelde. Rapporten fremhever i hovedsak Tryggere Bolighandels kontrollpunkter, men visse punkter kan i noen tilfeller utelates selv om de er gjennomført. Bagatellmessige forhold som enkelt kan avdekkes uten vesentlig bygningsmessig betydning blir normalt ikke kommentert. Ved eventuelle vurderinger som omhandler det elektriske anlegget og VVS-installasjoner, vil dette utføres med en forenklet vurdering i rapporten, ettersom utførende ikke har spesifikk fagkompetanse på disse områdene. Dersom det er behov eller ønske for en mer omfattende og spesialisert vurdering av det elektriske anlegget eller VVS installasjoner, må en kvalifisert person med spisskompetanse engasjeres.

Arealer

Arealene er fysisk oppmålt med håndholdt avstandsmåler under befaringen og avrundet til nærmeste kvadratmeter i samsvar med NS 3940:2023 Tillegg A, som inneholder ytterligere presiseringer. Oppgitte arealer gir ikke alene grunnlag for en ren matematisk utregning av eiendommens verdi. Rommene vil betegnes slik de fremstår under befaringen, selv om de i noen tilfeller kan avvike fra godkjente byggetegninger og gjeldende byggeregler. Arealberegninger for eksterne boder betraktes som omtrentlige, grunnet begrensninger i oppmåling forårsaket av lagrede gjenstander og anvendelsen av avrundingsregler. Bodene vil bli vist frem av selger. Det er ikke foretatt noen kontroll av bruksretten til disse.

Selgers/kjøpers ansvar

Tilbakeholdt eller uriktig informasjon fra selger eller selgers representant som har betydning for tilstandsrapporten er ikke utførendes ansvar. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt. Før rapporten tas i bruk må selger eller selgerens representant lese gjennom rapporten, og gi oss tilbakemelding på eventuelle feil eller manglende relevante opplysninger. Der rapporten indikerer potensielle problemområder, anbefales det å engasjere fagfolk for ytterligere undersøkelser.

Gyldighet

Rapporten er gyldig i ett år fra befaringsdatoen og frem til en ny kjøper blir bundet til å kjøpe eiendommen. Dette betyr at hvis eiendommen ikke selges innen ett år etter befaringsdatoen, må det gjøres en ny befaring og rapporten må oppdateres. Det gjøres oppmerksom på at rapporten kun er gyldig i den tilstanden eiendommen var i på tidspunktet for befaringen og gir ingen garantier for fremtidige forhold. Eventuelle skader eller endringer som oppstår etter dette vil ikke være dekket av rapporten. Selger må derfor kontakte oss hvis det skjer endringer etter befaringen, slik at rapporten kan oppdateres og eventuelle nye skader eller endringer kan dokumenteres. Rapporten kan ikke brukes ved flere salg innenfor gyldighetsperioden.