

Tilstandsrapport

📍 Solbergliveien 109, 0683 OSLO

📖 OSLO kommune

gnr. 144, bnr. 1156

Andelsnummer 41

Sum areal alle bygg: BRA: 79 m² BRA-i: 68 m²



Befaringsdato: 31.10.2024

Rapportdato: 31.10.2024

Oppdragsnr.: 12699-1903

Referansenummer: SK1644

Autorisert foretak: Haraldsen Taksering AS

Sertifisert Takstingeniør: Marius Haraldsen

Vår ref:



HARALDSEN
TAKSERING



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

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



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

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

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

Haraldsen Taksering AS

Rapportansvarlig

Marius Haraldsen
Uavhengig Takstingeniør
marius@haraldsentakst.no
926 16 016



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeår

Den bygningssakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

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

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Generelt kan det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i rapporten.

Det er ikke gitt informasjon til takstmann som tilsier at det er skader eller lekkasjer.

Takstmannen er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler som han ikke kunne ha oppdaget, etter å ha undersøkt takstobjektet slik god skikk tilsier. Det er selgers ansvar å lese igjennom rapporten samt påse at opplysningene stemmer.

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1963

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligblokk fundamentert med betong til antatte faste masser. Konstruksjoner i betong/mur. Yttervegger utvendig forblendet med fasadeplater. Sadlet yttertak antatt tekket med papp/folie. Utvendige forhold som tak, drenering, vegger under grunn, yttervegger og takrenner er ikke vurdert av takstkonsulenten da disse tilhører en fellesanliggende konstruksjon for sameiet/laget. Ovenstående tekst er ment til orientering.

INNENDIG

[Gå til side](#)

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Nye flater 2024. Etasjeskiller er av betongdekke. Soverom cirka 10 -12mm skjevhet påvist. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2. Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Totalrehabilitering i 2009 i regi av borettslaget. Selger har fått utført nye fliser på flis og byttet innredning i 2024 - Utført av Norsk Rørservice, Alx Bygg og Solid Elektro. Veggene har fliser. Taket er malt. Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til dusjonen. Det er nyere stålsluk med klemring, hjelpesluk i dusjone. Ukjent type tettesjikt/membran. Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin. Det er naturlig ventilerings. Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tiliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøll/fryseskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet rørføring. Stoppekraner i boligen bak luke samt på kjøkken. Rørleggerarbeid på bad, flytting av vann og avløp på kjøkken, samt tilkobling av nytt kjøkken og vvb utført i 2024. Utført av: Norsk Rørservice. Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere. Boligen har naturlig ventilasjon. Varmtvannstanken er plassert på kjøkken. Montert i 2024. Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet). Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang. Anlegget er fornyet i 2024 av Solid Elektro. Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

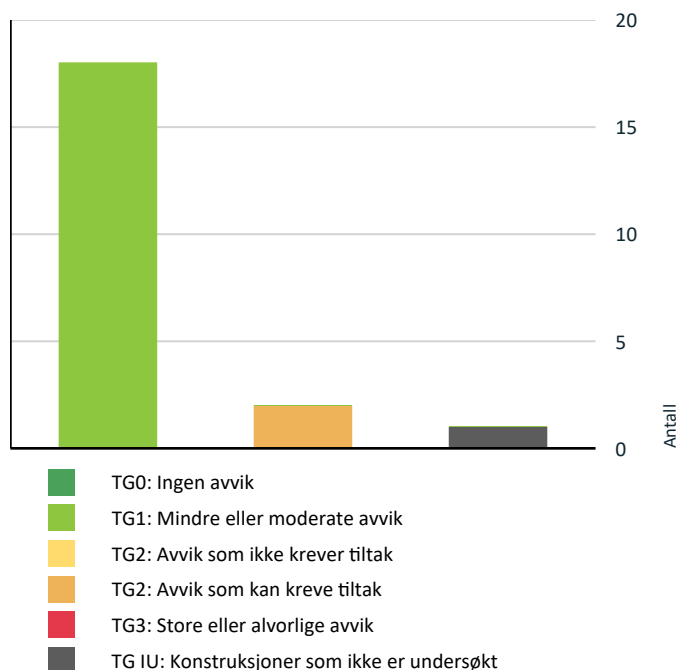
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men de stemmer ikke med dagens bruk
- Endret planløsning med kjøkken flyttet til stuen.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Tilliggende konstruksjoner våtrom

[Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK



Våtrom > Leilighet 2. Etasje > Bad > Ventilasjon

[Gå til side](#)

Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg.
Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.



Kjøkken > Leilighet 2. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk

[Gå til side](#)

Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom etter NS3600.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Takstkonsulenten er ikke ansvarlig for manglende opplysninger om feil og mangler, og som ikke kunne oppdages under befaring. Boligen var møblert og i bruk og særlige tunge gjenstander flyttes ikke. Skjulte rør vurderes etter antatt alder. EL-anlegg er visuelt besiktiget og er ikke takstkonsulentens sitt fagområde. Vurderes på bakgrunn av dette. Dersom det i rapporten er oppgitt årstall for når enkelte bygningsdeler er fornyet, er årstall oppgitt av eier/rekvirent og/eller i tidligere takst/prospekt (hvis ikke annet er oppgitt som bevis i form av kvittering eller lignende). Dette gjelder også oppmålte boder i fellesareal. Boder er fremvist av selger eller representant for selger og ingen bruksrett eller lignende er kontrollert. Gyldighet av rapport etter forskriften kan fravike hvis det er forhold som ikke lar seg bekrefte enten ved kontroll visuelt eller ved spørsmål til selger eller megler. Ofte settes det TG IU i disse tilfellene. Det settes normalt kun sjablongmessig anslag på utbedring av avvik ved TG3, ikke ved TG2 i henhold til forskriftens § 2-22.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1963

Kommentar
Ambita

UTVENDIG

Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstall: 2017

Kilde: Produksjonsår på produkt

Dører

Inngangsdør med brann og lydklassifisering. Balkongdør med glass fra 2017

Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Sør/vestvendt innglasset balkong med adkomst fra stue.
Oppmålt til cirka 6m2.

INNENDIG

Overflater

Overflater består av gulv med laminat, malte vegg og himlinger. Nye flater 2024.

Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke. Soverom cirka 10-12mm skjevhet påvist. Forholdet ansees å ligge innenfor TG1 da denne krever skjevheter over 15mm for TG2.

Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

VÅTROM

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

Generell

Aktuell byggeforskrift er tekniske forskrifter i perioden 1997-2010. Totalrehabilitering i 2009 i regi av borettslaget. Selger har fått utført nye fliser på flis og byttet

Tilstandsrapport

innredning i 2024 - Utført av Norsk Rørservice, Alx Bygg og Solid Elektro.

Årstall: 2009

Kilde: Offentlig informasjon



LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 35mm fra dør til dusjsone.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Det er nyere stålsluk med klemring, hjelpesluk i dusjsone. Ukjent type tettesjikt/membran.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Badet inneholder dusjhjørne med innfellbare dører i glass (dusj rett på gulv), vegghengt wc, servantskap med ett-greps blandebatteri, speil på vegg, belysning og opplegg for vaskemaskin.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.

Normalt med denne type ventilasjon i eldre bygg. Dagens krav er strengere i forhold til ventilasjon.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

- Elektrisk avtrekksvifte bør monteres for å lukke avviket.

Boligen fungerer med dette avviket.

LEILIGHET 2. ETASJE > BAD

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga tilliggende konstruksjoner.

KJØKKEN

LEILIGHET 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Kjøkkeninnredning fra 2024 med glatte fronter, benkeplate i laminat med kum og ett-greps blandebatteri. Utstyrt med hvitevarer som komfyr, platetopp, oppvaskmaskin, kjøøl/ frysenskap samt ventilator over kokesone. Det er montert Waterguard og komfyrvakt.



LEILIGHET 2. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med kullfilter.

Vurdering av avvik:

- Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Systemet fungerer, dog settes avvik basert på dagens krav til avsug i kjøkken-rom etter NS3600.

Konsekvens/tiltak

- Andre tiltak:

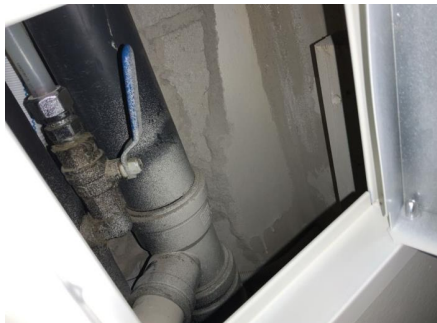
Ventilatoren fungerer til sitt bruk. Det kan være at borettslag/sameie har egne vedtekter som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra rommet, anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslag/sameie før det eventuelt kan gjennomføres.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast og forkrommet rørføring. Stoppekraner i boligen bak luke samt på kjøkken. Rørleggerarbeid på bad, flytting av vann og avløp på kjøkken, samt tilkobling av nytt kjøkken og vvb utført i 2024. Utført av: Norsk Rørservice.

Tilstandsrapport



TG 1 Avløpsrør

Det er avløpsrør av plast. Det antas at funksjonen på rør og koblinger er i god stand, slike rørdeler er ikke alltid lett å besiktige da disse ofte er skjult i kanaler og kasser. Det kreves spesialutstyr og kompetanse for å vurdere dette ytterligere.

TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

TG 1 Varmtvannstank

Varmtvannstanken er plassert på kjøkken. Montert i 2024.

TG 1 Andre installasjoner

Elektrisk oppvarming i boligen med panelovner og gulvvarme på bad (ikke funksjonstestet).

TG 1 Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap med automatsikringer, plassert i felles oppgang.
Anlegget er fornyet i 2024 av Solid Elektro.

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

Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.

Tilstandsrapport

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarsler og slukkeutstyr er montert/observert. I henhold til forskrifter skal det være installert røykvarsler samt brannslange eller brannslukkingsapparat i alle boliger. Beboer er ansvarlig for at utstyret er til stede og fungerer.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

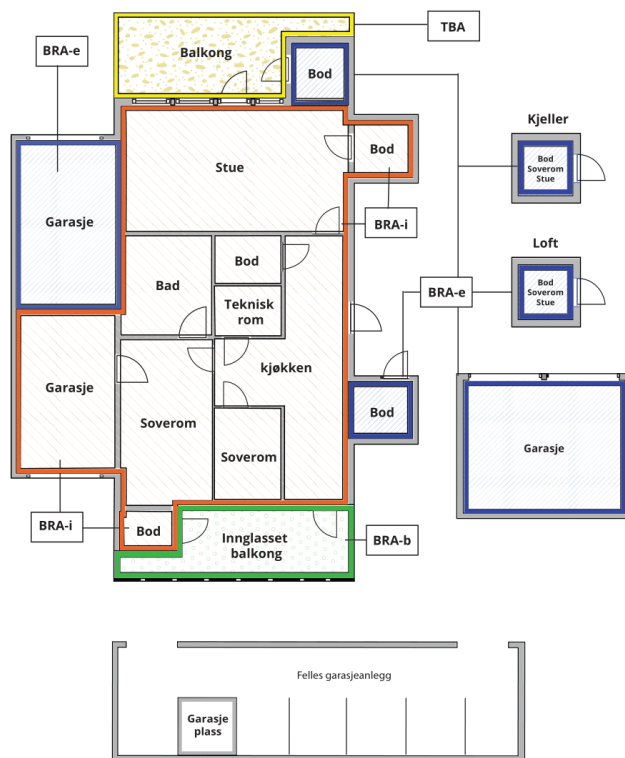
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Leilighet 2. Etasje	68	5	6	79	
SUM	68	5	6		
SUM BRA	79				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Leilighet 2. Etasje	Entré , Bad , Stue/kjøkken , Soverom 1, Soverom 2, Soverom 3	Bod 1 kjeller, Bod 2 kjeller, Bod på loft	Innglasset balkong

Kommentar

Takhøyde i stuen cirka 2,46M

Innglasset balkong fra stuen cirka 6m2

Kjellerboder på cirka 2,3 og 3m2 i kjeller.

Bod på loft cirka 7m2 gulvareal, boden er ikke målbar etter NS3940.

De innvendige kasser, sjakter (montansjekanaler) er medtatt i boligens totale BRA jf. NS3940 punkt 6.1. Oppmåling er utført med 3-D skanner (Leica Blk 2Go). Eventuelt oppmålte boder er de bodene boligen disponerte på befaringsdagen, bruksrett er ikke fremvist. Boder er fellesarealer som styret / laget / sameiet fordeler og kan omdisponere.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: Endret planløsning med kjøkken flyttet til stuen.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift?

☐ Ja ☒ Nei

Nyere håndverkstjenester

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

☒ Ja ☐ Nei

Kommentar: Elektro og rør. Det foreligger kvitteringer på arbeidet.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

☐ Ja ☒ Nei

Kommentar:

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
31.10.2024	Marius Haraldsen	Takstingeniør
	Rawas Moustafa	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	144	1156		0	14004.7 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Solbergliveien 109

Hjemmelshaver

Stormyra Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STORMYRA BORETTSLAG	950393351			Dinh Ai Phuong, Moustafa Rawas Rafiq

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer

41

Eiendomsopplysninger

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Se prospekt for reguleringsplan / kart.

Om tomten

Opparbeidet felles tomt.

Tinglyste/andre forhold

Det anbefales alltid å sette seg inn i vedtekter, regnskap og husordensregler i sameiet/laget. Regulering eller andre forhold vedrørende eiendommen er ikke undersøkt. Takstkonsulenten ble heller ikke gjort kjent med noen spesielle forhold på befaring. Det henvises til styrets årsberetning med tanke på vedlikehold og påkostninger.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Selgers erklæring.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.		Daværende ferdigattest. Ved ekspedisjonsdokument: Dokumentet er et brev som ble sendt andre etater for å innhente innspill disse måtte ha til byggeprosjektet	Gjennomgått		Nei
Tegninger		Originale tegninger / nyere tegninger etter omgjøring.	Gjennomgått		Nei
Eier		Visning av boligen samt evt feil/ mangler og arbeider som er utført. Videre eventuelle dokumenter.	Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

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

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

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

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

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

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

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

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

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

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

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

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

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

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

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

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/SK1644>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

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

Vedtekter

For Stormyra borettslag org nr 950393351 vedtatt på generalforsamling den 31.05.2006, 16.05.2013 og 06.05.2020, 20.04.2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stormyra 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 denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

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

(2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i OBOS 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 OBOS, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst en 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 som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelser 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) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

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

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

(7) 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) Neker 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 en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller 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 OBOS – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

(2) Dersom ingen andelseiere i borettslaget melder seg, utpeker OBOS hvilken andelseier i OBOS 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 OBOSs 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 i 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 andelseierne 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. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- andelseieren er en juridisk person
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller 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.

(2) 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 uten godkjenning.

Styret må ha beskjed når leiligheten skal leies ut selv om det gjelder korttids utleie uten godkjenning.

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

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

(6) Borettslaget kan kreve kostnader forbudet 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-antennor, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående skriftlige samtykke.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

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

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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.

(3) 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 betales forskuddsvis hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttet 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 likevel kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av OBOS.

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 og høyst 4 andre medlemmer med inntil 2 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Så fremt ikke generalforsamlingen vedtar noe annet. Varamedlemmer velges for ett år. Styremedlemmer og varamedlemmer kan gjenvelges.

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

8-2 Styrets oppgaver

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

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

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

§ 8-3 Styrets vedtak

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

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 en stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn en andel har allikevel bare en stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en 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 som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i.

(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 besluttet av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.



Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Notat

Til:
Fra:
Saksbehandler: Ramadan Sulejman

Dato: 03-02-2009

Saksnr: 199912260-6

SLUTTNOTAT BYGGESAKER – HENLEGGELSE

Solbergliveien 105 – 109

Saken er behandlet av Restanseprosjektet for rydding og arkivering av analoge saker etter fullmakt gitt av Ledermøtet 13.11.2006.

Sett Kryss	Årsak til henleggelse
	Godkjent melding uten ferdigmelding
	Tillatelse til enkle tiltak eldre enn 3 år
X	Tillatelse i ett trinn eldre enn 3 år
	Igangsettingstillatelse eldre enn 3 år
	Brukstillatelse eldre enn 3 år
	Endringstillatelse eldre enn 3 år

Henleggelsen betyr nødvendigvis ikke at tiltaket er utført eller at alle forhold i saken er ferdigbehandlet, men at initiativet til videre saksbehandling ligger hos søker/tiltakshaver.

Evt. videreføring av saken etter henleggelse initierer opprettelse av ny elektronisk sak med kryssreferanse til den gamle analoge saken.



Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

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

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 22 66 24 94
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

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

16/3

OSLO BYGNINGSKONTROLL

TILSYNSOMSLAG

144/1156
Solbergliveien 105 - 109
87/1390

S E R

Grunnforhold	Fundamentering	Høydekode	Kotehøyde, meter	DM

Heretatt u.f. 26.8.94 EDE

Meldinger:

- ☐ Brukstillatelse
- ☐ Statistikk fører
- ☐ Eiendoms- og skattetakstkontoret
- ☐ Vannavgiftskontoret
- ☐ Melding om rørleggerarbeid
- ☐ Oslo sivilforsvar
- ☐ Heisattest
- ☐ Pipeattest
- ☐
- ☐
- ☐
- ☐

Ferdigbesiktigelse

Kan ferdigattesteres

Oslo, den

Ferdigattestert

Arbeidets art

Ny fasadebekledning og nye vinduer

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Ansvarshavende

Byggetillatelse

Gravetillatelse

Gårdsnr.

144

Bruksnr.

1156

Parsell

av bruksnr.

Matr. nr.

Adresse

Solbergliveien 105-109

Byggherre

Stormyra Brl. / Stalgestad

Andvord.

BYGNINGSKONTROLL OSLO
15. 87 1390
Tattatt 27 MARS 1987
144-1156

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202240079
Adresse	Solbergliveien 109		
Postnr.	0683	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2024	Hvor lenge har du bodd i boligen?	0 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☒ Nei ☐ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?		Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Phuong	Etternavn	Dinh
Selger 2 Fornavn	Rawas	Etternavn	Rafiq Moustafa

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER EIENDOMMER

(spørsmål som besvares med «Ja», skal beskrives nærmere i feltet «Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

2. Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Hvis nei, gå til punkt 3.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

I regi av borettslaget i 2009. Norsk Rørservice, Alx Bygg og Solid Elektro i 2024

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrehabilitering i 2009 i regi av borettslaget. Lagt nye fliser og byttet innredning i 2024 - Utført av Norsk Rørservice, Alx Bygg og Solid Elektro.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke

Firmanavn

I regi av borettslaget

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totalrehabilitering i regi av borettslaget i 2009.

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Dokumentasjon på utført arbeid i 2009 bør foreligge hos borettslagets styre. Dokumentasjon på utført arbeid i 2024 foreligger.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

Ferdigattest fra 2009 foreligger.

3. Kjenner du til om det er/har vært feil på vann/avløp, herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

4. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Norsk Rørservice

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Rørleggerarbeid på bad, flytting av vann og avløp på kjøkken, samt tilkobling av nytt kjøkken og vvb i 2024.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Eldre boligblokk. Noe skjevheter må påregnes.

8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?

☒ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.

☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats ☐ Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☒ Ja ☐ Vet ikke Kommentar Samsvarserklæring fra Solid Elektro foreligger og overlevers til kjøper.

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke

20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21. Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut kjeller eller loft eller andre deler av boligen? Hvis nei, gå til punkt 22.

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

24. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller målinger?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

25. Kjenner du til andre forhold av betydning som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

26. Kjenner du til om sameie/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

28. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja ☐ Vet ikke Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

Jeg bekrefter at opplysninger er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil selskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. Vilkår for boligselgerforsikring punkt 9.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om at mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om Anticimex Forsikrings boligselgerforsikringstilbud. Jeg er klar over at avtale om tegning av forsikring er bindende fra signering av egenerklæringsskjema. Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for Anticimex Forsikring i 6 måneder fra oppdragsinngåelse med megler. Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres.

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved salg av boligeiendom i følgende tilfeller:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- Dersom det ikke foreligger risikovurdering (tilstandsrapport) for boligeiendommen som tilfredsstiller kravene i forskrift til avhendingslova FOR-2021-06-08-1850

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke likevel akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller. Dersom selskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

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

For øvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf. avhendingsloven § 3-10 og kjøpslovens § 20 (aksjeboliger).

Ved signering av nærværende skjema aksepteres at Buysure AS, Visma Real Estate AS og Signicat AS ikke har ansvar for transaksjonen som tjenesten benyttes til, og ikke kan holdes ansvarlig for eventuelt tap av noen art som følge av brukerfeil, eventuelle feil ved Signicat AS og Visma Real Estate AS sine tjenester eller tredjepartsløsninger, herunder BankID.

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på:

<https://buysure.no/Anticimex/vilkaar>

Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her:

buysure.no/boligselgerforsikring

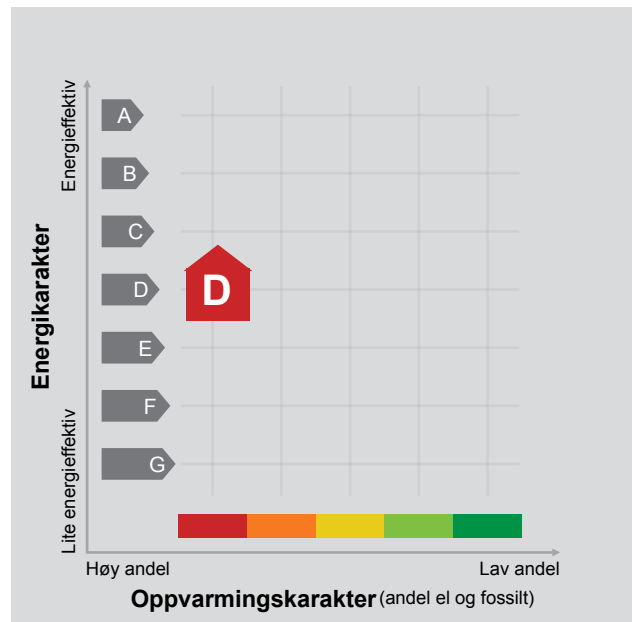
☐ Jeg ønsker å tegne boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med tegning av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Dersom forsikringen er tegnet i strid med ovenstående (se også forsikringsvilkårene punkt 9) kan Anticimex Forsikring søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger og/eller redusere sitt ansvar helt eller delvis. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 9% av total forsikringskostnad er honorar til Buysure AS. Honoraret inngår i den totale premien du som kunde betaler, inkl. evt. administrasjonsgebyrer.

☒ Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.

☐ Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår

ENERGIATTEST

Adresse	Solbergliveien 109
Postnummer	0683
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	144
Bruksnummer	1156
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80323328
Bruksenhetsnummer	H0201
Merkenummer	Energiattest-2024-8211
Dato	13.08.2024
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

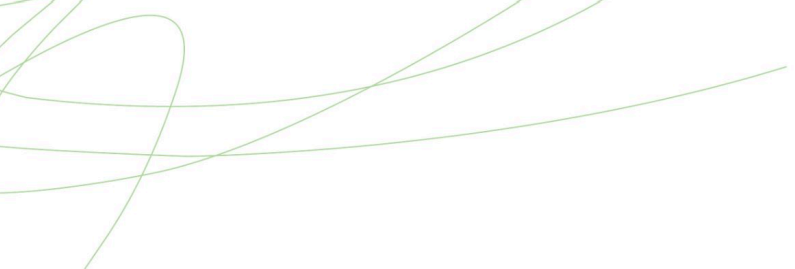
boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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.

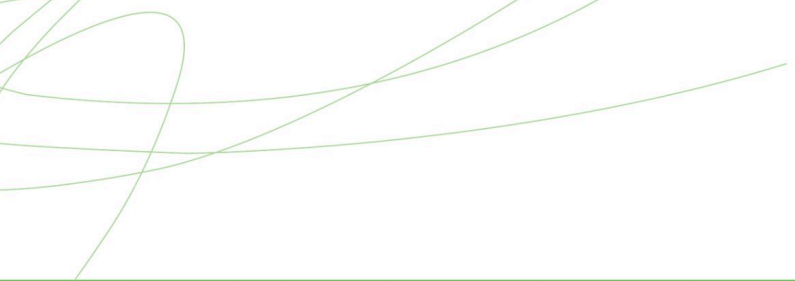
Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

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 1960

Bygningsmateriale:

BRA: 68

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**.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Solbergliveien 109	80323328	H0201	0	0	41

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1960

Byggstandard	
Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering	
Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	38 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	12 m²
Oppvarmet BRA	68 m²
Totalt BRA	68 m²
Oppvarmet luftvolum	162 m³
U-verdi for yttervegger	0,40 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,20 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	18,5 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	221,3 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,78 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,00 kW/(l/s)

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 årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det oljebaserte varmesystemet	0,80

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

Andeler og årsgjennomsnittlige 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
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det biobrenselbaserte varmesystemet	0,77

Andeler og årsgjennomsnittlige 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	26.6.2018

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	6.009
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Joakim Larsen

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	88,0 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,8 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 792 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	159,88 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	8 109 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	159,88 kWh/(m ² ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 792 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	10 792 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 792 kWh/år

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

HUSORDENSREGLER FOR STORMYRA BORETTSLAG

Endret 29.04.2024

- GENERELL INFORMASJON

Vi vil begynne med å ønske deg velkommen til borettslaget vårt. Siden Stormyra Borettslag består av 112 leiligheter, eier du 1/112 av hele eiendommen, Gnr. 144 og Bnr. 1156.

I forbindelse med at du er ny i borettslaget vil vi komme inn på forskjellige ting som det er kjekt å vite når du har slått deg ned i et borettslag.

Stormyra Borettslag omfatter bare fem blokker og er dermed det minste borettslaget med blokker på Oppsal. I fire av blokkene er det til sammen 12 oppganger med 96 treromsleiligheter. En blokk med to oppganger inneholder 16 fireromsleiligheter. Alle leilighetene disponerer en loftsbod og en kjellerbod.

Boformen betyr at vi blir boende tett. Dette krever at vi viser hensyn og toleranse overfor våre medbeboere, samt lojalitet overfor de beslutninger som fattes av generalforsamlingen eller styret.

Generalforsamlingen som minst avholdes en gang årlig, er borettslagets øverste myndighet. På generalforsamlingen velges et styre på fem medlemmer som leder borettslaget ellers i året.

Hensyn, toleranse og lojalitet er betingelser for at boformen skal bli så vellykket som mulig. Borettslagsformen er regulert gjennom vedtekter og husordensregler. Disse reglene skulle være akseptable for alle, men dersom endringer ønskes kan forslag legges fram for generalforsamlingen. Reglene inneholder ikke bare plikter, men også rettigheter. Vi håper alle så godt som mulig innretter seg slik at vi kan bo sammen uten å irritere hverandre. Godt naboskap er viktig for hverdagene våre.

- RADIO OG TV

I alle stuer står en radio- og TV-kontakt. Radio- og TV-signalene får vi via kabel i fra Canal Digital. TV-signalene vi får omfatter bl.a NRK1, NRK2, TV2, TV3 og en rekke andre kanaler i en pakke som gjelder for hele borettslaget. Pakken kan utvides med Internett og andre kanaler. Dette må i tilfelle bestilles av hver enkelt hos Canal Digital og betales i tillegg til borettslagspakken. Ved feil undersøk hos naboen, slik at du vet at feilen ikke er i ditt apparat.

Er det feil på antennesignalene kan spørsmål rettes til Canal Digitals kundeservice 06090 som er betjent mandag til fredag kl 08.00 – 23.00 og lørdag kl 10.00 – 18.00. Feilmeldinger finnes også på www.canaldigital.no under fanen for Kabel TV/borettslag/SMATV.

- VASKERIENE

De som bor i Solbergliveien 93, 95, 97, 99, 101, 103 og 109 skal bruke vaskeriet i Solbergliveien 99. De som bor i Solbergliveien 105, 107, 111, 113, 115, 117 og 119, skal bruke vaskeriet i Solbergliveien 115.

Vasketiden er mandag til fredag kl. 08.00 – 21.00, lørdag og søndag fra kl. 08.00 – 20.00. Unntatt er helligdager eller offentlige høytidsdager som faller på disse dagene.

I vaskeriene finnes en tavle, hvor du kan sette inn låsen din, på egnet dato og tid. Lås fås kjøpt hos Vaktmestersentralen eller hos den som selger vaskekort i borettslaget. Informasjon om hvem som selger vaskerikort henger på oppslagstavlene. Etter bruk skal låsen flyttes til neste vaskedag eller parkering.

Unngå bruk av vaskeriene utenom bestilt tid!

HUSK: RENHOLD AV MASKINER OG GULV ETTER BRUK AV VASKERIET.

PARKERINGSPLASSENE

Borettslaget har 74 parkeringsplasser som tildeles av styret etter søknad, dersom det er ledige plasser.

• FORRETNINGSFØRSEL OG VAKTMESTERTJENESTE

Tveita-kontoret til Oslo Bolig og Sparelag, OBOS, som ligger på Tveitasentret har borettslagets løpende forretningsførsel. Oppsal Vaktmestersentral har sitt kontor i Løypeveien 2 på Oppsal. Stormyra borettslag driver Oppsal Vaktmestersentral sammen med 10 andre borettslag på Oppsal. Sentralens ansatte utfører vaktmesterarbeidene i vårt borettslag. Skulle du trenge assistanse av en vaktmester, må du henvende deg på Vaktmestersentralens kontor eller ringe telefon 22 76 28 80.

• HUSORDENSREGLENE

Husordensreglene er vedtatt av generalforsamlingen og inngår som en del av leiekontrakten. Det vil si at brudd på husordensreglene er et brudd på den inngåtte leiekontrakt. Formålet med husordensreglene er å sikre beboerne et godt bomiljø med de forpliktelser og rettigheter det innebærer å bo i et borettslag. Forslag til endring av husordensreglene fremmes for generalforsamlingen.

Stormyra Borettslag er borettsshavernes eiendom. Det er borettsshaverne i fellesskap, ikke OBOS, som er økonomisk ansvarlig for at eiendommen drives og vedlikeholdes på en fornuftig måte. Alle utgifter som påføres borettslaget må dekkes inn gjennom våre husleier og evt oppsparte midler. For å oppnå best mulig forhold mellom borettsshaverne, og for å holde høyest mulig standard med lavest mulig leie, er det i alles interesse at husordensreglene blir overholdt. Beboere er også ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstandene og andre som gis adgang til leilighetene.

• LEILIGHETEN

Ingen leilighet må benyttes slik at andre borettshavere sjeneres, eller slik at byggenes omdømme nedsettes. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse.

Det skal være ro i leiligheten i tiden 22.00 – 06.00.

Musikkøvelser, snekring, banking eller lignende er ikke tillatt etter kl 20.00 på hverdager, etter kl 18.00 på lørdager eller på søn- og helligdager. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse den tiden slik virksomhet er tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter spesiell avtale med borettslagets styre, og etter samtykke fra borettsshavere i de nærmeste leilighetene.

Et uttrykk for godt naboskap er at en varsler de nærmeste naboene hvis en skal ha en festlig anledning som vanligvis medfører noe mer støy enn vanlig.

Angående fremleie, bytte av leilighet, vises til bestemmelser i leiekontrakten.

• OPPGANGER, LOFT OG KJELLER

Trappevask er bortsatt til et firma.

Trappeganger, kjeller og loft skal ikke brukes som oppholdsrom eller til oppbevaring. Barnevogner, ski, sklibrett og lignende skal settes i sportsrommet i kjelleren eller i bod.

Av brannsikkerhetsmessige årsaker skal ikke fottøy, barnevogner, sykler, ski, kjelker eller lignende settes i trapperom eller ganger. Brannvesenet har myndighet til å pålegge borettslaget bot dersom dette ikke følges. Unødvendig bruk av lys på loft og i kjeller bør unngås. Slukk derfor kjeller- og loftsllys etter bruk.

Kjeller- og loftsdører samt utgangsdører, skal alltid være låst.

• SØPPEL OG AVFALL

Det er plassert søppelkonteinere i flere søppelhus jevnt fordelt i borettslaget, slik at husholdningsavfall kan kastes der det er mest naturlig i forhold til hvor man bor. Søppelhusene er plassert utenfor Solbergliveien 93, 99, 105, 107 og 113. Husholdningsavfallet skal pakkes forsvarlig inn før det kastes og lokkene skal være forsvarlig lukket til enhver tid. Brannfarlig avfall, sigarettstumper og lignende skal av brannsikkerhetsmessige årsaker ikke kastes blant husholdningsavfallet, men i beholdere for brannfarlig avfall.

Papiravfall kastes i konteinere utenfor Solbergliveien 99, 105 og 113. Ved Rema1000 i Vetlandsveien er det innsamlingsbeholdere for glass og metall, mens det er en konteiner for innsamling av spesialavfall som maling, oljeprodukter og lignende ved Esso i Hellerudveien.

Større avfall som kasserte møbler og lignende kan ikke legges i søppelkassene. Hver vår og høst blir det annonsert loft- og kjellerrydding hvor kasserte møbler og andre gjenstander kan settes ut og kastes på en søppelbil som er leid inn til formålet. Hver beboer må selv sørge for at sitt avfall blir kastet på søppelbilen. Elektriske artikler, bilgummi, olje- og malingsprodukter og lignende må den enkelte beboer selv sørge for at kommer til egnet deponi.

Felles krav til alle er at avfall behandles forsvarlig. Søl og uforsvarlig behandling kan lett føre til at skadedyr som rotter og lignende trekker til eiendommen.

- VASKERIER OG TØRKEPLASSER

Regler for bruken av vaskeriene og instruks for bruk av maskiner finnes på oppslagstavlen i vaskeriet. Reglene skal følges for felles nytte og glede av vaskeriet og maskinparken der, og for å holde slitasjen og kostnadene nede.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets beboere. Vaskerom skal rengjøres og luftes etter bruk. Tørkeplassen kan bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Beboerne oppfordres til å vise hensyn og toleranse ved tørking av tøy og banking av tepper og matter, slik at tørt og luftet tøy ikke henger lenger enn nødvendig og at tepper og matter ikke bankes når annet tøy henger til tørk.

Det er ikke tillatt å tørke, luften, riste eller banke tøy eller tepper på balkonger, og i vinduer eller trappeganger. Dog kan det tørkes småvask under balkonghøyde.

Tørkeplassen skal ikke brukes på søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Beboere som har avsatt vasketid, har fortrinnsrett til tørkeplassene.

- BALKONGER OG VINDUER

Markiser, antenner eller lignende må ikke settes opp på balkonger eller fellesarealer uten godkjenning fra styret.

Vinduene er en del av fasaden. Behov for utskifting eller vedlikehold utover normalt malevedlikehold skal meddeles styret slik at evt større vedlikeholdsprosjekter kan fanges opp og koordineres for å holde kostnadene nede.

- GRØNTANLEGG OG BEPLANTNING

De små plenene ved inngangene er ikke bruksplener. Beplantning og bruk av grøntarealene er til beboernes glede og nytte og styret tar imot innspill til dette i forbindelse med dugnader eller generalforsamlinger.

- STIKKVEIER OG LEKEPLASSER

Det er ikke tillatt å bruke stikkveier eller lekeplasser til parkering av biler, campingvogn eller lignende. God bokultur er at man gjør sine gjester oppmerksom på denne bestemmelsen. Kjøring på stikkveier må skje varsomt og bare når spesielle grunner gjør dette nødvendig.

- REGLER FOR LEIE AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplassene disponeres av styret og ledige plasser leies ut til beboere i Stormyra borettslag etter søknad. Leietakeren har rett til å leie parkeringsplassen inntil oppsigelse foreligger eller så lenge leietaker er beboer i Stormyra borettslag, dersom det ikke er skjellig grunn til å avvike leieforholdet. Årsleien er den leie styret til en hver tid bestemmer og er lagt inn i leietakers husleie.

- BRUK AV PARKERINGSPLASS

Parkeringsplassene skal kun brukes til parkering av bil som eies eller disponeres av leietaker. Av hensyn til våre barn må kjøring på parkeringsplassområdene skje særlig varsomt. For å unngå sjenerende støy og oljesøl er det ikke tillatt å foreta reparasjoner på plassene. Vask av bil kan ikke foretas på borettslagets område. Plassene tillates ikke brukt til bortsetting av campingvogner, tilhengere, avskiltede biler, bilvrak eller andre ting som kan virke sjenerende på borettslagets område. Dersom leieren selv ikke bruker plassen iht reglene over lengre tid, kan dette betraktes som brudd på leieavtalen, og styret kan leie ut plassen til andre.

Styret fører til en hver tid liste over søkere, og søknad om plass må være skriftlig. Tildeling av plass foretas av styret i henhold til listen. Eventuell søknad om framleie, dispensasjon pga salg og kjøp av bil, midlertidig avskilting eller lignende må sendes styret som kan gi dispensasjon fra bestemmelsene.

På grunn av leilighetens beliggenhet i forhold til parkeringsplassen, forbeholder styret seg rett til omplasseringer som synes mer hensiktsmessig.

På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap.

- DYREHOLD

I Stormyra Borettslag er det anledning til å ha et beskjedent dyrehold, som hund, katt, marsvin eller lignende som egner seg for en leilighet og som ikke er til sjanse eller plage for andre beboere.

Borettslaget forbeholder seg retten til å kunne pålegge den enkelte beboer å utføre tiltak mht sitt dyrehold dersom de ikke viser hensyn og toleranse overfor andre beboere ved sitt dyrehold.

Hunder skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område. Hundeeiere forplikter seg til å fjerne ekskrementer etter sin hund på trapper, veier, plener og lignende.

- RØYKING

Andelseier oppfordres til å ta hensyn ved røyking på balkongene da det kan være sjenerende.

- Det er ikke tillatt å røyke foran inngangsparti.

- Det er ikke tillatt å røyke på balkongene mellom kl. 22:00 – 06:00

- STYRET

Alle saker som ønskes behandlet av styret må sendes (leveres) skriftlig til borettslagets styre.

Melding fra styret til borettslaverne ved rundskriv eller oppslag gjelder på samme vis som husordensbestemmelser som er en del av leiekontrakten.

- GENERELLE RÅD FOR FELLES TRIVSEL

Vis hensyn og toleranse overfor dine naboer i det daglige. Ved å passe på og holde i orden eiendommen og dens verdi bidrar vi til å holde kostnadene, og dermed husleien på et fornuftig nivå. Grøntanlegg og beplantning er dyrt vedlikehold, men dersom man følger bestemmelsene for bruken av våre utearealer og fellesanlegg kan utgiftene holdes nede.

- INTERNKONTROLLHÅNDBOK

For Stormyra borettslag er det utarbeidet en internkontrollhåndbok som beskriver sikkerhetsmessige aspekter i borettslaget. Den enkelte beboer oppfordres til å gjøre seg kjent med den for å ta inn over seg elementer innenfor økonomiforvaltning, brann- og elektrisitetssikkerhet og ansvarsforhold ved vannskader og andre typer skader. Internkontrollhåndboken for Stormyra borettslag er tilgjengelig hos styret i borettslaget og på www.obos.no.

Stormyra borettslag v/styret



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 149

Stormyra Borettslag

Velkommen til årsmøte i Stormyra Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

29. april 2024 kl. 17:00, Oppsal samfunnshus.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Vedtektsendring "Parkering"
8. Internett/ TV
9. Glasscontainer
10. Sykkelskur
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Med vennlig hilsen,

Styret i Stormyra 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.

Forslag til vedtak

OBOS representant er valgt.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen ble OBOS representant foreslått. Protokollvitne velges i salen.

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 underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000

Sak 7

Vedtektsendring "Parkeringsplass"

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

I vedtektene vedrørende "Bruk av parkeringsplass" tilføyes følgende setning:

"På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap."

Forslag til vedtak

Forslaget vedtas som fremlagt

Sak 8

Internett/ TV

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Styret har dette året jobbet med å finne en leverandør for internett og TV som både kvalitetsmessig er bedre og gunstigere enn avtalen vi har i dag. Styret har innhentet tre tilbud på det som ønskes. Dette er tilbudene som er kommet inn:

Telia:

Teknologi: Coax/Hybrid

Kost ny tek: 0

Pris pr enhet: kr. 459

Årlig kostnad: kr. 616 896

Avtaletid: 3 år

Altibox:

Teknologi: Fiber

Kost ny tek: kr. 1 400 000

Pris pr enhet: kr. 389

Årlig kostnad: kr. 522 816

Avtaletid: 3 år

Telenor:

Teknologi: Fiber

Kost ny tek: kr. 1 400 000

Pris pr enhet: kr. 389

Årlig kostnad: kr. 522 816

Avtaletid: 3 år

Styret er av den oppfatning at Telenor har gitt det beste tilbudet. Telia tilbyr ikke fiber og har høyeste pris per enhet. Altibox er 120 kr dyrere hver måned og teknologikostnaden selskapet har, er lavere enn Telenor sitt.

Styrets innstilling

Vi takker ja til tilbudet fra Telenor som gir nytt fibernett til alle enheter.

Forslag til vedtak

Telenors forslag vedtas

Sak 9

Glasskontainer

Forslag fremmet av:

Tone Hovden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Hei

Jeg bor i nr 107 og i krysset ved innkjøringen står det glass/ metall og papirkontainer i tillegg til ordinær søppelinnkast.

Den glasskontaineren står plassert så nær fortauet at det blir dårlig sikt for alle som skal forbi eller ut i veien. Det er jo en del biltrafikk foran blokka som ikke kan unngås, som hjemmesykepleie, post, avfallshenting ol. Dette gjør at de må rygge ut i et uoversiktlig «kryss» med mange forgjengere i alle aldre.

I tillegg har jeg lagt merke til at folk som går forbi og som kommer fra borettslag på andre siden av veien, «slenger» hundeposer i glasskontainer og restavfall i papirdunken. De er jo heller ikke så nøye på hvordan det blir seende ut foran vår blokk.

I går var det hensatt en del glassplater ved siden av glasskontaineren. Disse la jeg oppå kontaineren for at ingen skulle skade seg på de. Senere på dagen var de slengt ned på bakken og ligger nå knust i innkjøringen og på fortauet. Dyr og barn kan skade seg og sykler og annet kan punktere.

Det blir generelt søplete og stygt ved innkjøringen vår. Jeg synes det hadde vært fint å få samlet alle konteinere foran 107, og satt opp gjerde eller busker på bakside og sidene av søppelplassen.

Styrets innstilling

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

Forslag til vedtak

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

Sak 10

Sykkelskur

Forslag fremmet av:

Tone Hovden

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg ønsker å fremme forslag til sykkelskur for helårsoppbevaring av sykler og sykkeltraller. Det er for få parkeringsplasser ute og det hadde vært fint å få et låsbart skur med tak. Det er veldig vanskelig å få sykkelen ned ned kjellertrappa og døra er så tung.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109.

Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Forslag til vedtak

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109. Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Joakim Røsberg
- Johan Vosgraff
- Ole Gulløy

Valg av 1 varamedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Eirik Folkedal

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Qasim Bhatti

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Johan Vosgraff

Sak 13

Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Qasim Bhatti
-

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Qasim Bhatti	Solbergliveien 93
Nestleder	Johan Sverre Vosgraff	Solbergliveien 103
Styremedlem	Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105
Styremedlem	Ole Gulløy Lia	Solbergliveien 101
Styremedlem	Ali Saera	Solbergliveien 93
Varamedlem	Eirik Folkedal	Solbergliveien 97

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Qasim Bhatti	Solbergliveien 93
Varadelegert	
Liza Miriam Cohen	Solbergliveien 105

Valgkomiteen

Philip Ludvig Abramowski	Solbergliveien 105
Amalie Kongssund	Solbergliveien 93
Ahmed Siyad	Solbergliveien 95

Generelle opplysninger om Stormyra Borettslag

Borettslaget består av 112 andelsleiligheter.

Stormyra Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 950393351, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

144 1156

Første innflytting skjedde i 1962. Tomten ble kjøpt i 1986.

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.

Stormyra Borettslag har ingen 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 arbeid

i løpet har året har følgende blitt gjort:

- Nytt styre ble konstituert 2.mai 2023 og første styremøte ble avholdt 16.mai. Det ble enighet om endringer i vedtektene som gjelder forbudet mot røyking på balkong, da nyere rettspraksis har gitt tydelige føringer for at en andelseier har eksklusiv bruksrett i boligen.
 - Det er i årsperioden avholdt fire styremøter, hvorav to over Teams.
 - Nettsiden stormyra.herborvi.no ble besluttet avviklet og informasjonsdeling med beboere skulle heretter foregå gjennom Vibbo, e-postkorrespondanse og evt. telefon.
 - Det ble gjennomført dugnad i mai 2023 og vi hadde også en komprimatorbil på besøk samme måned. Det ble ikke bestilt komprimatorbil til høsten, da vi etter en gjennomgang av fellesarealene ikke helt så behovet for dette.
 - Styret har forbedret brukeropplevelsen til parsellhagene, ved at vi har byttet låser og fått ordnet med en kontaktperson til å følge opp henvendelser fra interesserte beboere.
 - Styret gikk den årlige runden i borettslaget tirsdag 5.september.
 - I løpet av høsten 2023 har styreleder håndtert kommunens sykkelveiprosjekt i krysset Solbergliveien/Vetlandsfaret. Det har vært løpende dialog med kommunen og beboere for å minimere ulempene de møtte på ved gjennomføring av prosjektet. Det har vært fem møter med kommunen i den forbindelse, som har vært ledet av styreleder.
 - Høsten 2023 hadde borettslaget besøk av en arborist som har vurdert samtlige trær på borettslagets eiendom. Flere av trærne har blitt stusset og ett døende tre er blitt hogget ned.
 - Norsk Brannvern gjennomførte sin årlige inspeksjonsrunde i november 2023.
 - Desember 2023 ble det arrangert julegrantenning i borettslaget, hvor styret stilte opp med gløgg og risgrøt, samt gaver til barn.
 - Utover dette, har styret jobbet for å redusere borettslagets kostnader og har i den forbindelse byttet renholds- og forsikringsselskap, fra henholdsvis Ren Service og If skadeforsikring, til Eurox Renhold og Protector forsikring. Videre har vi byttet strømleverandør til NorgesEnergi. Selskapet har gitt garanti for å være billigst på strøm i løpet av året, sammenlignet med andre selskap.
- Styret har innhentet flere tilbud fra ulike teleselskaper som gjelder TV og bredbånd. Styret vurderte å avholde en ekstraordinær generalforsamling i den forbindelse, men den ble avlyst.
- Det har vært to store vedlikeholdsprosjekter i regi av borettslaget. Det har blitt installert nye luftventiler i samtlige leiligheter. Prosjektet ble finansiert av lån, samt egenkapital. Videre har vi gjennomført avløpsrens gjennom selskapet Gravco.

- Styret har jobbet for å få ned svartiden på henvendelser og tatt tak i både nabotvister, støy og annen søppel i oppgangene på en hensiktsmessig måte. Styret har jobbet for å komme nærmere og "tett på" beboerne i løpet av året som har gått.

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.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Driftsinntektene var til sammen kr. 6.403.659

Driftskostnadene var til sammen kr. -1.273.689

Finanskostnader var til sammen kr. -1.348.227

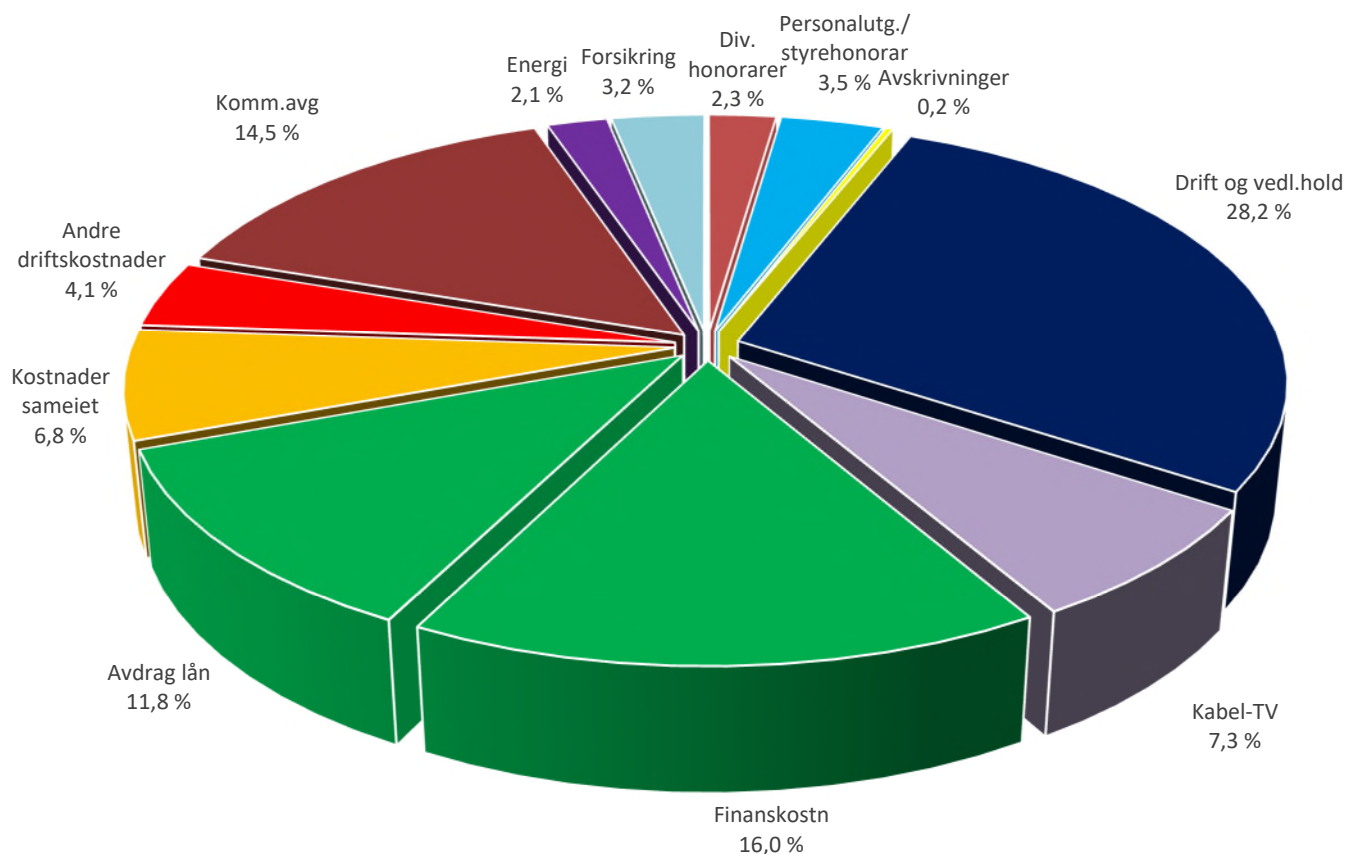
Resultat

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

Disponible midler

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

Kostnadsdiagram



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

Vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 1.325.000.

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 Stormyra Borettslag.

Lån

Stormyra Borettslag har to lån i OBOS bank med flytende rente og månedlige terminer.

Lån 98207596744, rente 5,79% med siste termin 30.01.39

Lån 98207909440, rente 5,79% med siste termin 30.07.47

Lån 98208244779, rente 5,79% med siste termin 30.12.53 (nytt lån 2024)

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonorar økes med ca. 5,3%.

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 8 % økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

SAMEIET OPPSAL VAKTMESTERSENTRALEN

Borettslaget er medeier i sameiet Oppsal vaktmestersentral. Til orientering er resultatregnskap og balanse for nevnte sameie pr. 31.12.2023 satt inn bakerst i årsrapporten. De som ønsker ytterligere informasjon om sameiet, kan henvende seg til forretningsfører for å få utlevert sameiets årsrapport og regnskap



Til generalforsamlingen i Stormyra Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stormyra 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 uavhengighetsstandarter) 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 avvirket.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 29. februar 2024

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STORMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 393 351, KUNDENR. 149

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.		2 811 372	3 013 753	2 811 372	925 045
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-975 107	977 820	900 200	-63 100
Nytt låneopptak		0	0	0	1 500 000
Tilbakeføring av avskrivning	14	20 956	28 166	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-993 596	-1 210 822	-154 000	-957 000
Innsk. øremerk. bankkto		-3 651	-601	0	0
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		65 071	2 956	0	0
Redusert aksjer og andeler		0	100	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 886 327	-202 381	746 200	-1 020 100
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		925 045	2 811 372	3 557 572	1 404 945

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	3 503 076	3 473 757
Kortsiktig gjeld	-2 578 031	-662 385
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	925 045	2 811 372

STORMYRA BORETTSLAG
ORG.NR. 950 393 351, KUNDENR. 149

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	6 355 336	6 097 328	6 356 000	6 785 000
Andre inntekter	3	48 323	76 552	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		6 403 659	6 173 880	6 356 000	6 785 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-36 660	-36 660	-36 900	-39 000
Styrehonorar	5	-260 000	-260 000	-260 000	-270 000
Avskrivninger	14	-20 956	-28 166	0	0
Revisjonshonorar	6	-10 375	-9 875	-8 000	-10 000
Andre honorarer		0	0	0	-5 000
Forretningsførerhonorar		-141 490	-135 790	-140 000	-150 000
Konsulenthonorar	7	-41 970	-74 412	-55 000	-55 000
Kontingenter		-22 400	-22 400	-22 400	-22 400
Drift og vedlikehold	8	-2 375 943	-1 070 341	-555 000	-1 325 000
Forsikringer		-268 036	-226 227	-260 000	-260 000
Kommunale avgifter	9	-1 222 812	-1 026 788	-1 223 000	-1 435 200
Kostnader sameie	21	-572 032	-501 110	-515 000	-556 500
Energi/fyring		-173 983	-191 798	-200 000	-200 000
TV-anlegg/bredbånd		-611 849	-513 878	-520 000	-650 000
Andre driftskostnader	10	-346 569	-371 307	-357 500	-278 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		-6 105 076	-4 468 751	-4 152 800	-5 256 600
DRIFTSRESULTAT		298 583	1 705 129	2 203 200	1 528 400
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	74 538	23 849	0	0
Finanskostnader	12	-1 348 227	-751 158	-1 303 000	-1 591 500
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-1 273 689	-727 309	-1 303 000	-1 591 500
ÅRSRESULTAT		-975 107	977 820	900 200	-63 100
Overføringer:					
Udekket tap		-975 107	0		
Reduksjon udekket tap		0	977 820		

STORMYRA BORETTSLAG
BALANSE

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	13 717 514	13 717 514
Tomt		499 763	499 763
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	116 090	181 161
Andre varige driftsmidler	14	2 293	23 249
Miljøbankkonto, øremerket		172 357	120 674
SUM ANLEGGSMIDLER		14 508 017	14 542 361
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		10 000	10 939
Forskuddsbetalte kostnader		170 299	154 599
Andre kortsiktige fordringer	15	74 044	0
Driftskonto OBOS-banken		486 076	312 807
Driftskonto OBOS-banken II		10 051	10 051
Sparekonto OBOS-banken		2 743 749	2 976 951
Innestående i andre banker		8 857	8 410
SUM OMLØPSMIDLER		3 503 076	3 473 757
SUM EIENDELER		18 011 093	18 016 117
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 112 * 100		11 200	11 200
Udekket tap	16	-12 778 979	-11 803 873
SUM EGENKAPITAL		-12 767 779	-11 792 673
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	27 135 936	28 129 532
Borettsinnskudd	18	896 800	896 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	168 105	120 073
SUM LANGSIKTIG GJELD		28 200 841	29 146 405
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		2 362 996	656 297
Påløpte renter		135 975	6 088
Påløpte avdrag		79 060	0
SUM KORTSIKTIG GJELD		2 578 031	662 385
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		18 011 093	18 016 117
Pantstillelse	20	32 596 800	32 596 800
Garantiansvar	21	2 787 221	2 496 465

Oslo, 27.02.2024

Styret i Stormyra Borettslag

Qasim Bhatti

Ali Saera

Liza Miriam Cohen

Ole Gulløy Lia

Johan Sverre Vosgraff

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSkonto

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

NOTE: 2**INNKRIVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	5 354 016
Balkong	813 120
Parkering	189 600
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 356 736

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-1 400
SUM INNKRIVDE FELLESKOSTNADER	6 355 336

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	1 800
Adm.gebyr	1 235
Barnevogngarasje	9 500
Strøm EI-bil	35 788
SUM ANDRE INNTEKTER	48 323

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-36 660
SUM PERSONALKOSTNADER	-36 660

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 260 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 10 375.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

OBOS Prosjekt AS	-4 869
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-26 672
Meglerhonorar, Forsikringsverket	-10 429
SUM KONSULENTHONORAR	-41 970

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-24 267
Drift/vedlikehold VVS	-9 375
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-11 471
Drift/vedlikehold brannsikring	-50 746
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-22 298
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-2 253 000
Kostnader dugnader	-4 787
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 375 943

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-805 758
Feieavgift	-6 248
Renovasjonsavgift	-410 807
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 222 812

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-25 825
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 055
Verktøy og redskaper	-1 023
Lyspærer og sikringer	-1 725
Renhold ved firmaer	-290 550
Andre fremmede tjenester	-1 980
Trykksaker	-3 361
Andre kontorkostnader	-3 121
Porto	-160
Bank- og kortgebyr	-2 947
Velferdskostnader	-6 822
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-346 569

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	3 137
Renter av sparekonto i OBOS-banken	70 889
Andel renter Oppsal VMS	485
Renter av for sent innbetalte kundefordringer	27
SUM FINANSINNTEKTER	74 538

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-877 624
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-469 069
Renter på leverandørgjeld	-1 481
Andel renter Oppsal VMS	-53
SUM FINANSKOSTNADER	-1 348 227

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1964	5 707 000
Tilleggsavskr.tidl.år	8 010 514
SUM BYGNINGER	13 717 514

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.144/bnr.1156

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

NOTE: 14**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Grillprinsen 3 stk		
Tilgang 2016	100 911	
Avskrevet tidligere	-93 704	
Avskrevet i år	-7 206	1
Barnevognngarasje		
Tilgang 2021	41 250	
Avskrevet tidligere	-25 208	
Avskrevet i år	-13 750	2 292
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		2 293
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		-20 956

NOTE: 15**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Tilgodehavende IF Skadeforsikring	74 044
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	74 044

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 Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 22 år.

Opprinnelig 2017	-23 425 663	
Nedbetalt tidligere	5 024 481	
Nedbetalt i år	779 447	-17 621 735

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,70 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2020	-10 375 000	
Nedbetalt tidligere	646 650	
Nedbetalt i år	214 149	-9 514 201
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		-27 135 936

NOTE: 18**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1962	-889 400
Opprinnelig 2002	-7 400
SUM BORETTSINNSKUDD	-896 800

NOTE: 19**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-168 105
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	-168 105

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	896 800
Pantelån	27 135 936
Påløpte avdrag	79 060
TOTALT	28 111 796

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

Bygninger	13 717 514
Tomt	499 763
TOTALT	14 217 277

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 2,96 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal VMS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal VMS og utgjør kr 2 787 221.

Selskapets andel i Oppsal VMS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal VMS er inntatt i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie". Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret. Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

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. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Vaktmestertjeneste

Borettslaget er med i Sameiet Oppsal vaktmestersentral (eierandel pr 31.12.09 er 3,37%). Sentralen ble opprettet 01.04.70 og betjener 6 borettslag. Dette omfatter til sammen 3.089 leiligheter. Fra 1 mai 2005 ble ytterligere 2 borettslag tatt med i sameiet. Dette omfatter ytterligere 405 leiligheter. Sentralen står også til tjeneste med enkle reparasjonsarbeider for beboerne til selvkostpris, slik som reparasjoner av kraner, tette avløp, sluk, klosetter, radiatorer, o.a. Sentralen har kontorer i Løypevn 2 og telefon 22 76 28 80, faks 22 76 28 81. E-post: kontor@oppsalvaktmestersentral.no Åpningstid: 08.00-15.00. Hjemmeside: www.oppsalvaktmestersentral.no

Parkering

Borettslaget har 79 parkeringsplasser. Plassene fordeles etter liste fra styrets leder. Ved ønske om parkeringsplass, ta kontakt med styret på mail stormyra@styrevernet.no.

Nøkler/Skilt

Nøkler og postkasseskilt kan kjøpes/bestilles hos Oppsal vaktmestersentral. Andelseier må betale kostnaden.

Vaskeri

Det er 2 fellesvaskerier i borettslaget. Henvendelse ved mangler på nøkler eller vaskerilås bør skje til vaktmestersentralen.

Renhold

Det er opprettet avtale med Eurox Renhold for vask av trappeoppganger og fellesvaskeri.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Protector med polisenummer **XXXXXXX**. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig.

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.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slokkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet. Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

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.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjennelse av leietaker. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating fås ved henvendelse til OBOS Eiendomsforvaltning AS.

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.

Avtale om leveranse av elektrisk kraft

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. Stormyra Borettslag er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Kabel-TV/ Bredbånd

Telia Norge AS er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester.
Tlf: 21 54 54 54

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Omsetning av boliger i 2023

Det har vært omsatt 4 boliger.
I gjennomsnittsprisen er andel fellesgjeld ikke tatt med.

Antall solgte boliger	Antall rom	Gjennomsnittspris
3	3	4 245 000
1	4	5 000 000

Større vedlikehold og rehabilitering

2023	Utbedring av ventilasjon del 2 Rens av avløpsrør (Gravco)
2022	Utbedring av ventilasjon del 1
2021	Vask av fasaden
2020	Rehabilitering av balkonger.
2018-2019	Utskifting av postkasser og maling av oppganger.
2017	Vindusskifting, calling anlegg, rehabilitering av piper, motorsykel parkering, tetting av synkehull og skifting av låser på ytterdører.
2012	Asfaltering av P-plassene og montering av motorvarmeuttak.
2007-2009	Rehab. av bad mm
2007	Det har blitt igangsatt rehab. av bad, røropplegg samt El. anlegg
2001-2004	Piper, søppelhus. Alle piper ferdig utbedret, samt nye søppelhus.
2000-2001	Innglassing. Innglassing av verandaer/utbedring av rekkverk og trapper, samt rehabilitert 4 piper. Skiftet ut balkonger.
1999-2000	Samtlige yttertak skiftet og inngangspartier

OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
ORG.NR. 976 820 614, KUNDENR. 160

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	16 830 426	15 870 036	16 486 000	18 320 000
Avgiftspliktige inntekter		0	0	0	500 000
Salg anleggsmidler		0	26 521	0	500 000
Andre inntekter	3	2 854 255	1 849 235	900 000	1 604 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		19 684 681	17 745 792	17 386 000	20 924 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-16 690 153	-14 432 556	-14 000 000	-16 895 000
Styrehonorar	5	-438 000	-417 000	-438 000	-460 000
Avskrivninger	12	-957 799	-1 071 603	-925 000	-925 000
Revisjonshonorar	6	-49 075	-51 950	-53 000	-55 000
Andre honorarer		-23 100	-21 000	-22 000	-23 100
Forretningsførerhonorar		-180 690	-173 405	-182 000	-192 000
Konsulenthonorar	7	-59 843	-206 642	-70 000	0
Drift og vedlikehold	8	-173 108	-26 067	-55 000	-40 000
Forsikringer		-149 339	-125 572	-138 000	-150 000
Energi/fyring		-85 064	-147 285	-165 000	-150 000
Andre driftskostnader	9	-3 356 023	-3 288 084	-3 100 000	-2 402 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-22 162 193	-19 961 165	-19 148 000	-21 292 100
DRIFTSRESULTAT		-2 477 512	-2 215 374	-1 762 000	-368 100
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	10	13 397	16 394	3 000	3 000
Finanskostnader	11	-3 749	-1 804	-3 000	-1 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		9 648	14 590	0	2 000
ÅRSRESULTAT		-2 467 864	-2 200 783	-1 762 000	-366 100
Overføringer:					
Fra opptjent egenkapital		-2 467 864	-2 200 783		

**OPPSAL VAKTMESTERSENTRAL
BALANSE**

	Note	2023	2022
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Andre varige driftsmidler	12	2 685 062	3 567 860
Aksjer og andeler	13	2 000	2 000
Langsiktige fordringer		405 128	34 000
SUM ANLEGGSMIDLER		3 092 190	3 603 860
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		749	152
Kundefordringer		129 091	628 568
Forskuddsbetalte kostnader		95 426	76 497
Andre kortsiktige fordringer		0	826 163
Driftskonto OBOS-banken		76 104	359 471
Driftskonto OBOS-banken II		689	112 452
Skattetrekkskonto OBOS-banken		47	610 095
Sparekonto OBOS-banken		6 134	496 301
SUM OMLØPSMIDLER		308 240	3 109 698
SUM EIENDELER		3 400 430	6 713 558
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Opptjent egenkapital		1 458 473	3 926 337
SUM EGENKAPITAL		1 458 473	3 926 337
GJELD			
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		23 883	0
Leverandørgjeld		178 599	329 298
Skyldige offentlige avgifter	14	219 875	1 194 253
Annen kortsiktig gjeld	15	1 519 600	1 263 670
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 941 957	2 787 221
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		3 400 430	6 713 558
Pantstillelse		0	0
Garantiansvar		0	0

Oslo, 06.03.2024

Styret i Oppsal Vaktmestersentral

Anders Martin Pilgaard /s/

Arne Aarum /s/

Astri Margareta Dalseide /s/

Johan Sverre Vosgraff /s/

Edward Ingebrigtsen /s/

Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 29.04.24

Selskapsnummer: 149 Selskapsnavn: Stormyra Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____

Signatur: _____

Fullmakt

Eier kan møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

Nabolagsprofil

Solbergliveien 109 - Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbergliveien	2 min
Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	0.2 km
Oppsal	14 min
Linje 2, 3	1.1 km
Tveita	24 min
T-bane, buss	1.8 km
Bryn stasjon	7 min
Linje L1	3.3 km
Helsfyr	8 min
T-bane, buss	4.5 km

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.)	7 min
573 elever, 34 klasser	0.5 km
Trasop skole (1-7 kl.)	9 min
584 elever, 25 klasser	0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.)	11 min
477 elever, 21 klasser	0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	18 min
79 elever, 7 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	16 min
734 elever, 38 klasser	1.3 km
Ulsrud videregående skole	23 min
624 elever	1.8 km
Hellerud videregående skole	26 min
600 elever	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

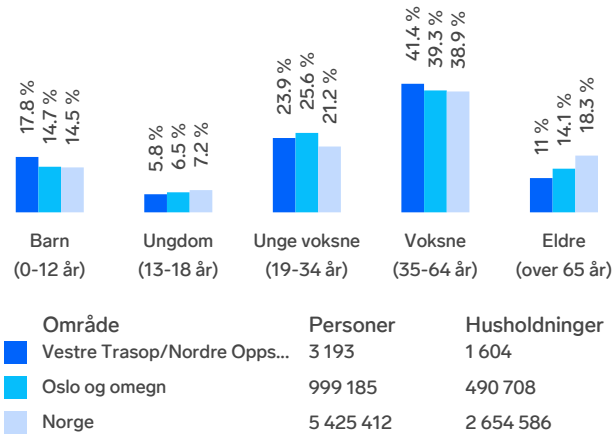
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-5 år)	1 min
90 barn	0.1 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år)	3 min
136 barn	0.2 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år)	8 min
13 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Oppsalstubben	4 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Oppsal	4 min
PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Sport

- 

Skøyenåsen ballbane
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Oppsal skole
Aktivitetshall, ballspill

7 min 
0.5 km
- 

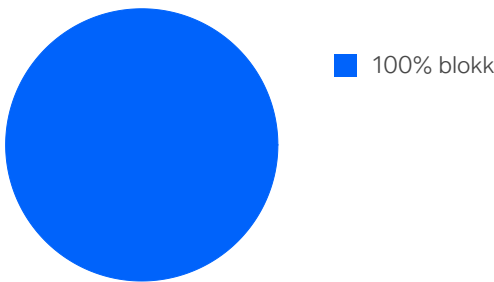
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)

8 min 
- 

Mudo Ulsrud

14 min 

Boligmasse



«By og land, hånd i hand»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

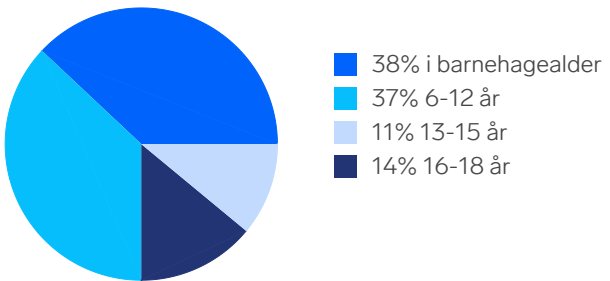
Oppsal Senter

12 min 
- 

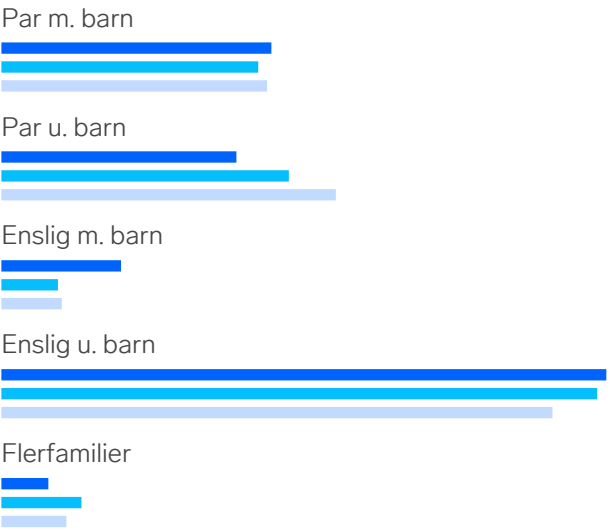
Boots apotek Oppsal

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

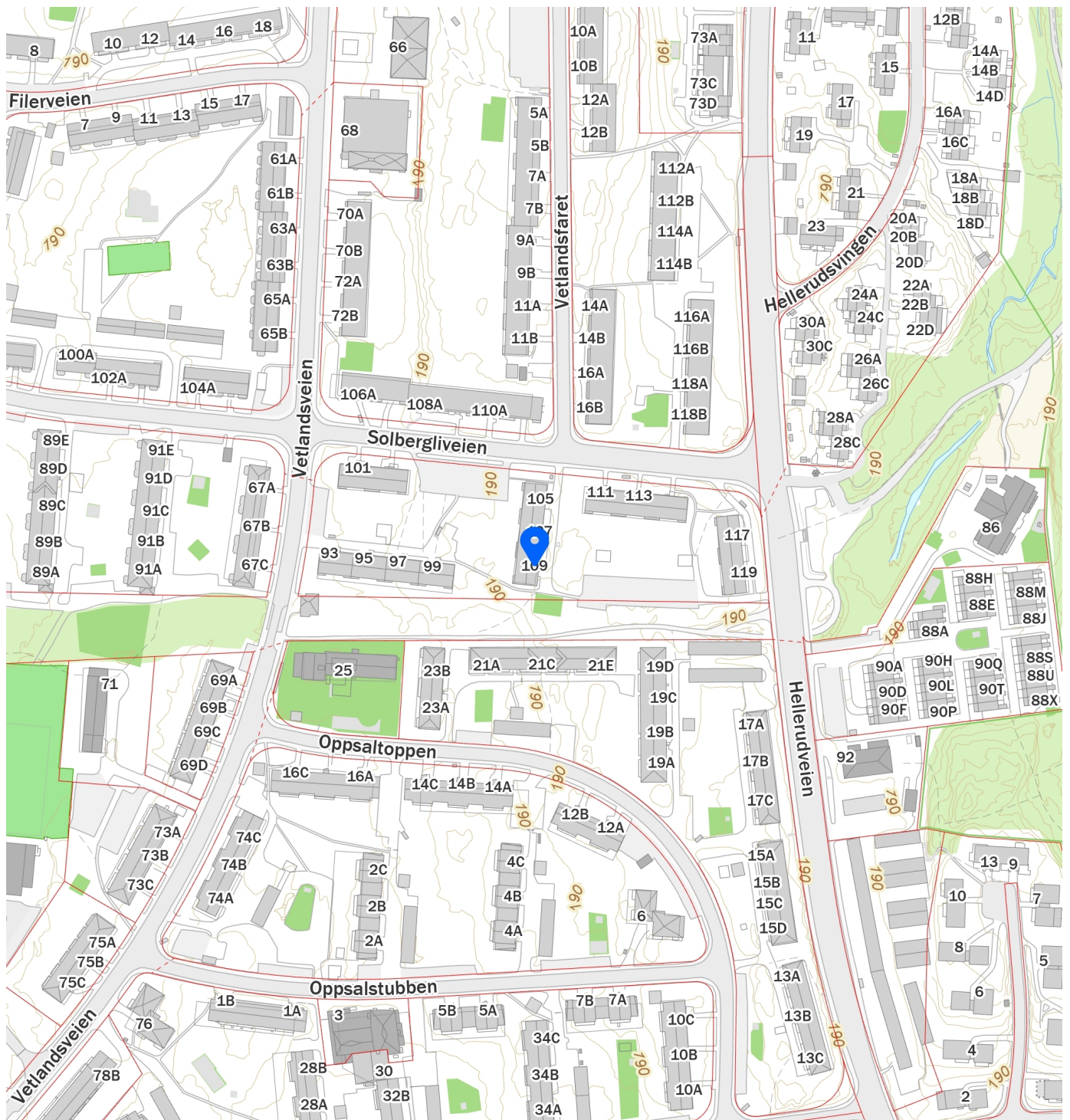
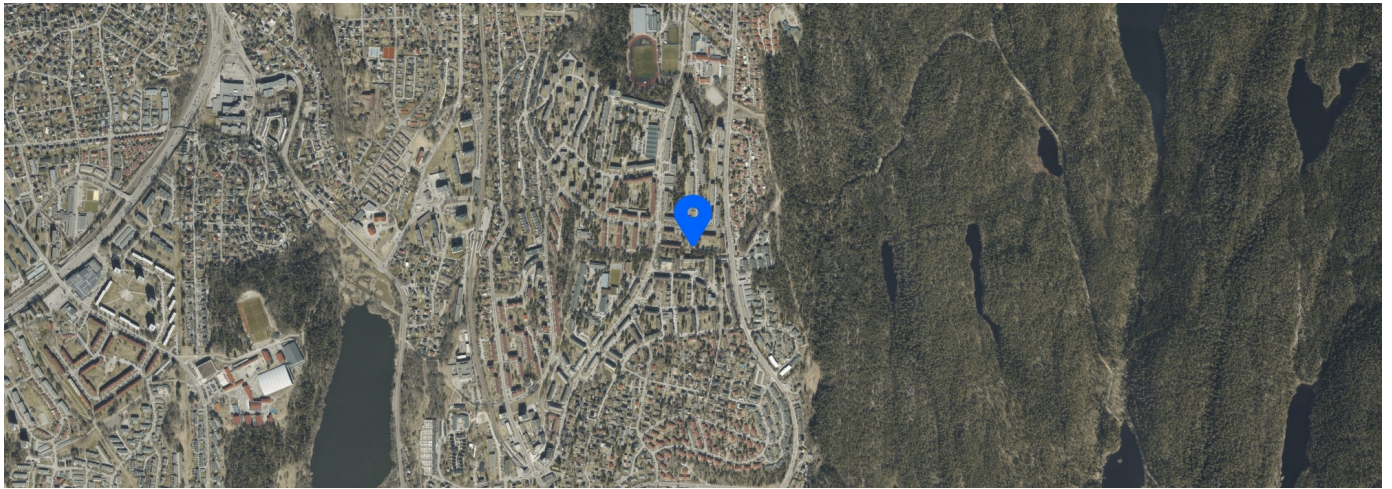


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Nabolagsprofil

Solbergliveien 109 - Nabolaget Vestre Trasop/Nordre Oppsal - vurdert av 195 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne



Offentlig transport

Solbergliveien	2 min
Linje NC2, FB10, 58, 76, 79	0.2 km
Oppsal	14 min
Linje 2, 3	1.1 km
Tveita	24 min
T-bane, buss	1.8 km
Bryn stasjon	7 min
Linje L1	3.3 km
Helsfyr	8 min
T-bane, buss	4.5 km

Skoler

Oppsal skole (1-10 kl.)	7 min
573 elever, 34 klasser	0.5 km
Trasop skole (1-7 kl.)	9 min
584 elever, 25 klasser	0.6 km
Godlia skole (1-7 kl.)	11 min
477 elever, 21 klasser	0.8 km
Østmarka skole (1-10 kl.)	18 min
79 elever, 7 klasser	1.3 km
Skøyenåsen skole (8-10 kl.)	16 min
734 elever, 38 klasser	1.3 km
Ulsrud videregående skole	23 min
624 elever	1.8 km
Hellerud videregående skole	26 min
600 elever	2 km



Opplevd trygghet

Veldig trygt 87/100



Kvalitet på skolene

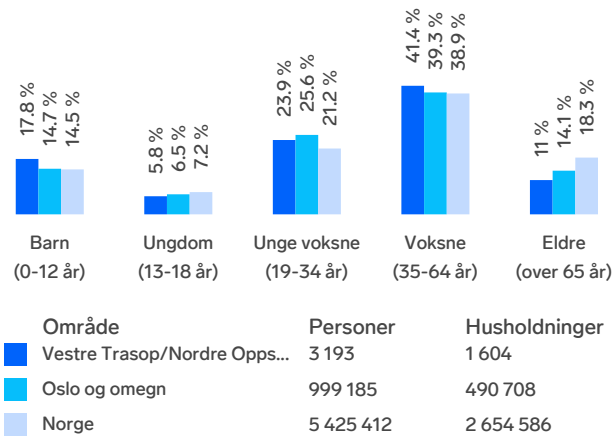
Veldig bra 84/100



Naboskapet

Høflige 63/100

Aldersfordeling



Barnehager

Fuglemyra barnehage (1-5 år)	1 min
90 barn	0.1 km
Østmarka idrettsbarnehage (0-5 år)	3 min
136 barn	0.2 km
Vetlandsveien barnehage (1-5 år)	8 min
13 barn	0.6 km

Dagligvare

Coop Prix Oppsalstubben	4 min
PostNord	0.3 km
Rema 1000 Oppsal	4 min
PostNord	0.3 km



Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Buss
-  3. Tog/t-bane



Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 99/100



Støynivået
Lite støynivå 88/100



Kollektivtilbud
Veldig bra 81/100

Sport

- 

Skøyenåsen ballbane
Ballspill

5 min 
0.4 km
- 

Oppsal skole
Aktivitetshall, ballspill

7 min 
0.5 km
- 

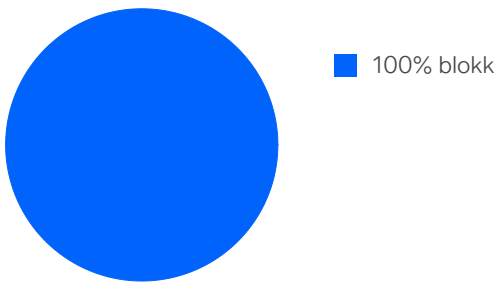
Feel24 Oppsal (høst/vinter 2025)

8 min 
- 

Mudo Ulsrud

14 min 

Boligmasse



«By og land, hånd i hand»
Sitat fra en lokalkjent



Varer/Tjenester

- 

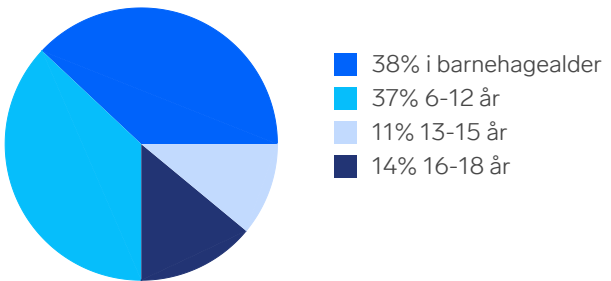
Oppsal Senter

12 min 
- 

Boots apotek Oppsal

12 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)

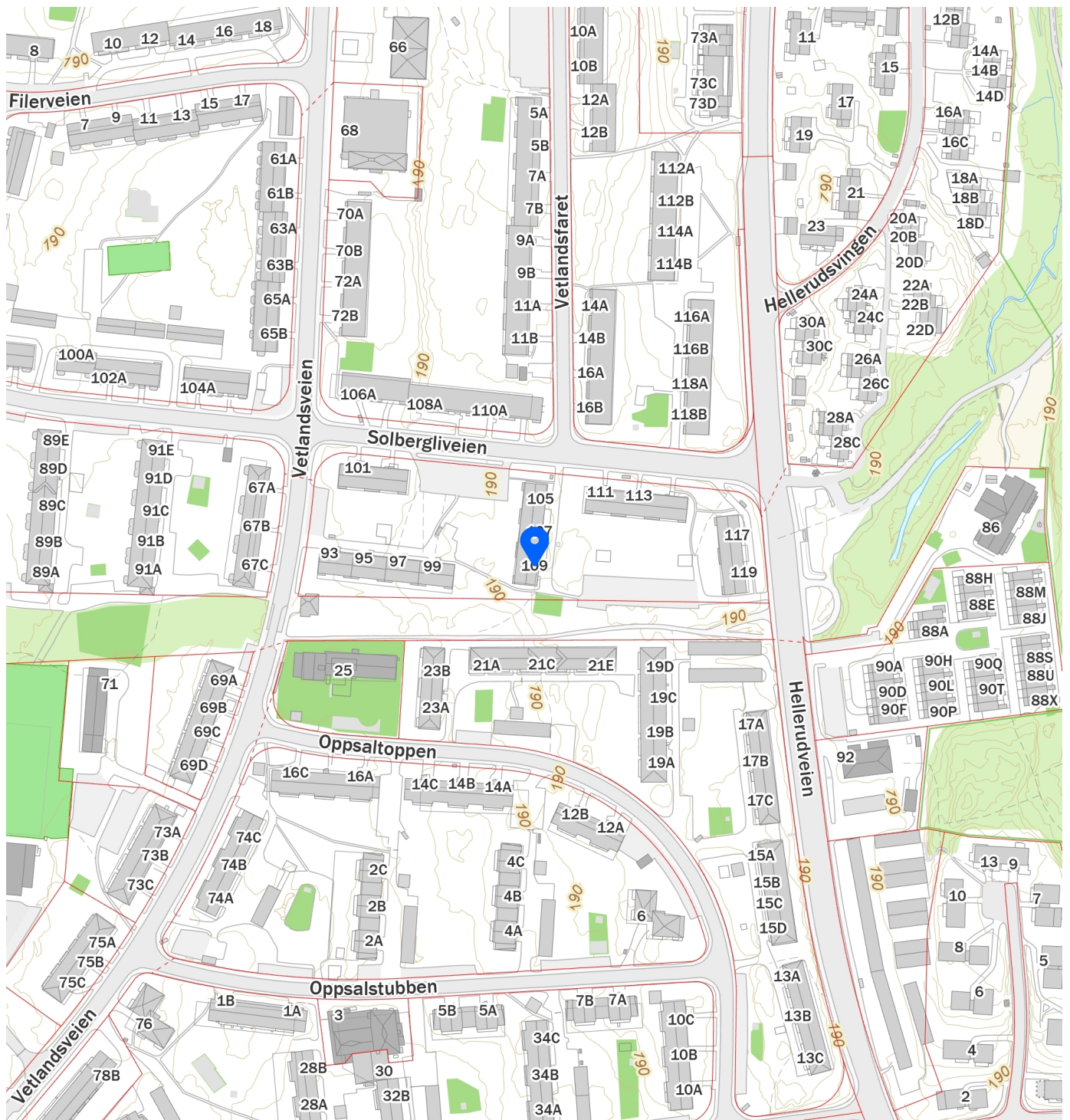
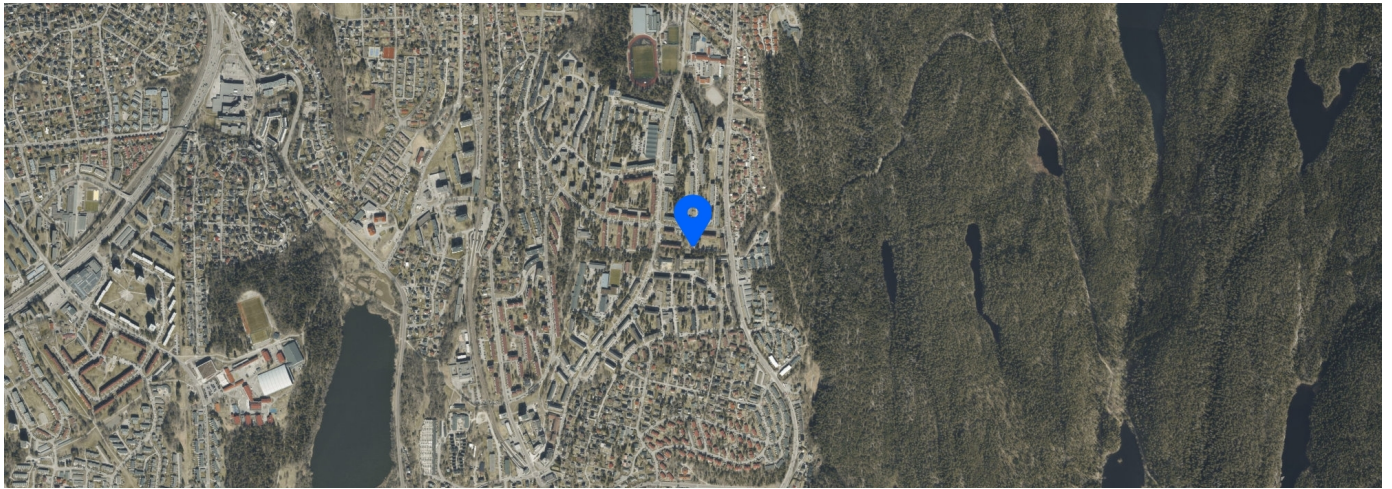


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	21%	33%
Ikke gift	63%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	4%	4%



Protokoll til årsmøte 2024 for Stormyra Borettslag

Organisasjonsnummer: 950393351

Møtet ble avholdt 29. april kl. 17:00, Oppsal samfunnshus.

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 forslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak:

OBOS representant er valgt.

✓ Vedtatt.

2. 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. 20 til stede 3 ved fullmakt. Totalt 23.

Forslag til vedtak:

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

✓ Vedtatt.

3. 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 OBOS representant foreslått. Protokollvitne Ragnhild Kaliski og Marie Aunemo

✓ Vedtatt.

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Vedtatt.

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets underskudd til egenkapital.

Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets underskudd overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr. 270 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til kr. 270 000

✓ Vedtatt.

7. Husordensregler "Parkering"

I vedtektene vedrørende "Bruk av parkeringsplass" tilføyes følgende setning:

"På forespørsel må leietaker av parkeringsplass fremvise vognkort på bilen for å bekrefte eierskap."

Forslag til vedtak:

Forslaget vedtas som fremlagt

✓ Vedtatt.

8. Internett/ TV

Styret har dette året jobbet med å finne en leverandør for internett og TV som både kvalitetsmessig er bedre og gunstigere enn avtalen vi har i dag. Styret har innhentet tre tilbud på det som ønskes. Dette er tilbudene som er kommet inn:

Telia:

Teknologi: Coax/Hybrid

Kost ny tek: 0

Pris pr enhet: kr. 459

Årlig kostnad: kr. 616 896

Avtaletid: 3 år

Altibox:

Teknologi: Fiber

Kost ny tek: kr. 1 400 000

Pris pr enhet: kr. 389

Årlig kostnad: kr. 522 816

Avtaletid: 3 år

Telenor:

Teknologi: Fiber

Kost ny tek: kr. 1 639 451

Pris pr enhet: kr. 269

Årlig kostnad: kr. 361 536

Avtaletid: 7 år

Styret er av den oppfatning at Telenor har gitt det beste tilbudet. Telia tilbyr ikke fiber og har høyeste pris per enhet. Altibox er 120 kr dyrere hver måned og teknologikostnaden selskapet har, er lavere enn Telenor sitt.

Styrets innstilling

Vi takker ja til tilbudet fra Telenor som gir nytt fibernett til alle enheter.

Forslag til vedtak:

Telenors forslag vedtas

✓ Vedtatt.

9. Glasskontainer

Fremmet av: Tone Hovden

Hei

Jeg bor i nr 107 og i krysset ved innkjøringen står det glass/ metall og papirkontainer i tillegg til ordinær søppelinnkast.

Den glasskontaineren står plassert så nær fortauet at det blir dårlig sikt for alle som skal forbi eller ut i veien. Det er jo en del biltrafikk foran blokka som ikke kan unngås, som hjemmesykepleie, post, avfallshenting ol. Dette gjør at de må rygge ut i et uoversiktlig «kryss» med mange forgjengere i alle aldre.

I tillegg har jeg lagt merke til at folk som går forbi og som kommer fra borettslag på andre siden av veien, «slenger» hundeposer i glasskontainer og restavfall i papirdunken. De er jo heller ikke så nøye på hvordan det blir seende ut foran vår blokk.

I går var det hensatt en del glassplater ved siden av glasskontaineren. Disse la jeg oppå kontaineren for at ingen skulle skade seg på de. Senere på dagen var de slengt ned på bakken og ligger nå knust i innkjøringen og på fortauet. Dyr og barn kan skade seg og sykler og annet kan punktere.

Det blir generelt søplete og stygt ved innkjøringen vår. Jeg synes det hadde vært fint å få samlet alle konteinere foran 107, og satt opp gjerde eller busker på bakside og sidene av søppelplassen.

Styrets innstilling

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

Forslag til vedtak:

Styret er positive til en flytting, men ønsker å innhente et kostnadsestimat før en tar ytterligere stilling til forslaget.

✓ Vedtatt.

10. Sykkelskur

Fremmet av: Tone Hovden

Jeg ønsker å fremme forslag til sykkelskur for helårsoppbevaring av sykler og sykkeltraller. Det er for få parkeringsplasser ute og det hadde vært fint å få et låsbart skur med tak. Det er veldig vanskelig å få sykkelene med ned kjellertrappa og døra er så tung.

Styrets innstilling

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109.

Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

Forslag til vedtak:

Styret foreslår å sette opp to sykkelskur. Ett ved 93-99 og ett ved 105-109. Styret henter inn nytt tilbud fra entreprenøren og presenteres for andelseiere eventuelt i et videomøte.

✓ Vedtatt.

11. Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Ole Gulløy

Joakim Røsberg

Johan Vosgraff

Følgende stilte til valg:

Ole Gulløy

Joakim Røsberg

Johan Vosgraff

Varamedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Eirik Folkedal

Følgende stilte til valg:

Eirik Folkedal

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:

Qasim Bhatti

Følgende stilte til valg:

Qasim Bhatti

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:

Johan Vosgraff

Følgende stilte til valg:

Johan Vosgraff

13. Valg av delegert til Oppsal Vaktmestersentral

Delest (1 år)
Følgende ble valgt:
Qasim Bhatti

Følgende stilte til valg:
Qasim Bhatti

Miguel Antonetti /s/
Møteleder

Ragnhild Kaliski /s/
Protokollvitner

Marie Aunemo /s/
Protokollvitner



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEN 5 III * 4172 00

KOPI

Oslo, den 27. jan. 1965.

TB/EI

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbidssted

Journalnr.

Gnr. 144, bnr. 989, Solbergliivn. 105, 107 og 109, bl. 77, 60/1808.

Arbeidets art

areal B.

Avsluttende synsforretning

Boligblokk.

22.1.1965.

Bygningens art

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg Torg 1.

Byggemelder

Arkitekt Helge Thams, Drammensveien 6.

Ansvarshavende

Ingeniør Björn Herrman, Fagbygg A/S, Kr. Augusts gate 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Distriktsingeniør

T. Busch

