



# Årsmøte 2024

**Innkalling / Årsrapport / Regnskap**

S.nr. 116

Stjerneblokkveien Borettslag

# Velkommen til årsmøte i Stjerneblokkveien 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:

18. mars 2024 kl. 18:30, Velferden.

## 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. Innkomne forslag: Flere ladestasjoner
7. Innkomne forslag: Møte med bymiljøetaten
8. Innkomne forslag: Videoovervåking
9. Innkomne forslag: Automatisk døråpner
10. Fastsettelse av honorarer til styret
11. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,

**Styret i Stjerneblokkveien 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 foreslåtte møteleder ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

**Forslag til vedtak**

Bjørnar Sollie 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 [Navn] foreslått. Som protokollvitner ble [Navn] og [Navn] foreslått.

---

Sak 4

## Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

---

Sak 5

## Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. Årsrapport 2023.pdf

---

Sak 6

## Innkommne forslag: Flere ladestasjoner

Forslag fremmet av:

Thomas Berg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det begynner og bli mye elbiler i borettslaget og vanskelig og få plass til og lade bilen.

Så flere ladepunkter må til så det blir enklere og lade for flere.

Det er også meget treg lading når mange lader samtidig. Raskere lading burde vi få på plass.

Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget, men vi er avhengig av å få ferdigstilt nedgraving av avfallsbrønner før vi kan sette i gang arbeid med å etablere nye ladestasjoner.

#### **Forslag til vedtak**

Det etableres nye ladestasjoner.

---

Sak 7

### **Innkomne forslag: Møte med bymiljøetaten**

#### **Forslag fremmet av:**

Thomas Berg

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Få til en møte med bymiljøetaten/kommunen om vinter situasjonen langs veien fra nr 10-15.

Få på plass avløp/kum så vannet og snøen har noe og renne ned i. Og kanskje fjerne parkering langs veien slik at det blir lettere for gående og biler og passere fra nr 10-15.

#### **Styrets innstilling**

Styret stiller seg ikke bak forslaget om møte med BYM.

Det er forskjellig entreprenør som har anbudet med vinbterdrift og ser da ikke at dette er hensiktsmessig.

Beboer henstilles til å sende klage til BYM ved vintersituasjonen.

#### **Forslag til vedtak**

Avtale med bymiljøetaten

---

Sak 8

### **Innkomne forslag: Videoovervåking**

#### **Forslag fremmet av:**

Ingrid Røed-Matz

#### **Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Styret gjør en utredning av hvorvidt det er mulig å få til kameraovervåking av områdene ute hvor søppeldunkene står og der de nedgravde søppeldunkene kommer til å stå, samt skaffe info om hvor mye det eventuelt vil koste.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget.

Det er strenge regler fra datatilsynet å montere kameraovervåking. Sjøppeldunkene/nedgravde er nært opptil en kommunal vei, det er gjennomgående trafikk av tilfeldige forbipasserende

Forhåpentligvis vil utfordringen med forsøpling på utsiden av søppeldunkene bli redusert med nedgravde søppeldunker.

#### **Forslag til vedtak**

Styret skal utrede videoovervåking

---

Sak 9

### **Innkommne forslag: Automatisk døråpner**

**Forslag fremmet av:**

Ingrid Røed-Matz

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

I dag er det lagt opp til at man må bruke to hender for å åpne ytterdøren for å komme seg ut av blokkene, en til å holde "låsvrideren" og en til å dytte opp døra. Det er ikke så lett for alle, av ulike årsaker. Vi foreslår montering av automatisk døråpner, i form av en knapp/bryter på veggen i inngangspartiet. Da opprettholder vi at døren er låst når den er lukket, men gjør det samtidig mindre komplisert å komme seg ut.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget.

Det er en for stor kostnad pr dags dato å skifte ut velfungerende utgangsdører i alle oppgangene.

Om det er enkelte beboere som har behov for døråpner i oppgangen så henvises det til hjelpemiddelsentralen.

#### **Forslag til vedtak**

Det monteres automatiske døråpnere på alle utgangsdører.

---

Sak 10

### **Fastsettelse av honorarer til styret**

**Krav til flertall:**

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

#### **Forslag til vedtak**

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

---

Sak 11

## Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 6000 kroner.

Forslag til vedtak

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000 kroner

---

Sak 12

## Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

**Valg av 2 styremedlem** Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Mustafa Øtgun  
Valgkomiteens innstilling
- Tom Robert Gabrielsen  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 3 varamedlem** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Berit Olsen  
Valgkomiteens innstilling
- Hege Lutro  
Valgkomiteens innstilling
- Kristin Dahl  
Valgkomiteens innstilling

**Valg av 2 medlem valgkomite** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som medlem valgkomite:

- Martin Tveiten Helgeby  
Valgkomiteens innstilling
  - Werner Løwensprung  
Valgkomiteens innstilling
-

Sak 13

## Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

### Roller og kandidater

**Valg av 1 delegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Silje De Linde

**Valg av 1 varadelegat** Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Benjamin Lønne Røsler
-

# ÅRSRAPPORT FOR 2023

## Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

### Styret

Leder	Silje De Linde	Stjerneblokkveien 20
Nestleder	Bente Geeti Ohna	Stjerneblokkveien 18
Styremedlem	Kristin Dahl	Stjerneblokkveien 7
Styremedlem	Eliza Vitri Handayani	Stjerneblokkveien 8
Styremedlem	Benjamin Lønne Røsler	Stjerneblokkveien 21
Varamedlem	Hege Lutro	Stjerneblokkveien 10
Varamedlem	Berit Olsen	Kulturhusgata 1

### Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert		
Silje De Linde		Stjerneblokkveien 20
Varadelegert		
Bente Geeti Ohna		Stjerneblokkveien 18

### Valgkomiteen

Samin Madsen	Stjerneblokkveien 18
Per Berg	Stjerneblokkveien 23

## Kontaktinformasjon

### Styret

Styret har ingen fast kontortid, men kan treffes på Velferden i forbindelse med styremøter første mandag i måneden, eller etter avtale. Styret kan kontaktes på telefon 988 42 700, og e-post [styret@stjerneblokkveien.no](mailto:styret@stjerneblokkveien.no). Se Stjerneblokkveien Borettslags hjemmeside på [www.stjerneblokkveien.no](http://www.stjerneblokkveien.no) for ytterligere informasjon. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](http://Vibbo.no).

### Vibbo

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

## Generelle opplysninger om Stjerneblokkveien Borettslag

Borettslaget består av 207 andelsleiligheter.

Stjerneblokkveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948712164, og ligger i bydel Alna i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:

105      61

Første innflytting skjedde i 1953. Tomten ble kjøpt i 2004.

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.

Stjerneblokkveien Borettslag har en ansatt.

**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

Gjennom det siste året har styret behandlet 167 saker i løpet av 12 styremøter. Styret har i løpet av det siste året gjennomført styremøte første mandagen i måneden. Styret har gjennomført fysiske møter i Velferden. Beboerne har hatt muligheten til å møte styret under gjennomføringen av ordinære styremøter. Varamedlemmene har selv hatt friheten å velge møter de har ønsket å delta på. Dette har gitt de innblikk på hva styrets arbeid går ut på.

Styret har arrangert sommerfest med grilling og leker for store og små. Det var en fin oppslutning å koselig samvær.

Julegrantenning ble gjennomført første søndagen i advent å små og store sang og gikk rundt juletreet. Nissen kom også på besøk med godteposer til barna. Etterpå var det samling i Velferden med gløgg og pepperkaker.

Velferden har vært utleid mange helger i løpet av året. Det trengs en dugnad til å få malt siste rommet.

Stjernenytt har blitt levert ut hver måned gjennom det siste året på norsk og engelsk. I tillegg så har det vært sendt ut en del annet viktig informasjon.

Det ble vedtatt å øke felleskostnadene med 13% fra 01.01.2024

Styret har forsøkt å øke så lite som mulig, men vi ser gjennom budsjettprosessen at det vil være krevende fremover hvis vi ikke tar grep. Det er også varslet en del økte kostnader fra diverse leverandører som gjør dette nødvendig.

De kommunale avgiftene øker mye i 2024. Vann og avløp øker med 20,7%, renovasjonsavgiften med 8% og feieavgiften øker med 145%. I tillegg vil nye og større søppelbrønner gjøre at avgiften for borettslaget øker. Kun de kommunale avgiftene ventes det dermed en økning på rundt 700 000,- kroner det kommende året.

Det betyr at størsteparten av økningen i felleskostnadene allerede er brukt opp kun på kommunale avgifter. Når vi da vet at det i fremtiden vil komme større vedlikehold slik at borettslaget er nødt til å bygge opp kapital for å få unna vedlikehold for fremtiden.

## Ansettelse av ny vaktmester 26.02.2023

Da vaktmester Samin Madsen gikk av med pensjon 28.02.23 ble ny vaktmester ansatt, men det skulle vise seg at det ble helsemessig utfordringer for han. Så vi måtte leie inn Samin på nytt for en periode. Så leide vi inn et firma som ikke fungerte tilfredsstillende. Så da ble Samin innleid igjen, siden Samin er pensjonist tok styret avgjørelsen med å ansette fast vaktmester, og det ble Mathias Stave som vi ansatte i jobben på permanent basis. Så vi ønsker han velkommen til borettslaget.

## Status for nedgravde avfallsbrønner

Igangsettingen av prosjektet vært utsatt i påvente av nødvendige tillatelser fra Bane NOR, Renovasjon- og Gjenvinningsetaten (REG), Bymiljøetaten (BYM) og Plan- og bygningssetaten.

Førstnevnte har brukt lang tid da de ikke har erfaring med lignende søknader der det skal heises kran fra renovasjonsbilen for å tømme beholderne såpass nærme høyspentledningene. I samråd med REG og entreprenøren BK-anlegg endret vi på plasseringen på de beholderne som var i konflikt med reglen om at vi ikke kan heise kran innenfor 30m fra høyspentledningene til toget. Vi trenger derfor ikke å forholde oss til Bane NOR lengre.

Vi har fått godkjenning for alle plasseringer, bortsett fra de som skal stå mellom oppgang 7 og 8. Dette er på samme plass som dagens løsning. Utfordringen her er at bilene ikke parkerer langt nok inn ved hekken og dette skaper utfordringer for renovasjonsbilen. Bilene fra REG som tømmer nedgravde avfallsbrønn er større enn de som besøker oss per i dag. REG har derfor lagt ned et krav om at det må etableres parkeringsforbudtskilter utenfor oppgang nr. 9 for at REG bilen skal kunne kjøre frem til beholderne. Da disse plassene er regulert av BYM har vi blitt en kasteball i byråkratiet til Oslo Kommune. Dette ser derimot ut til å løse seg. 19.02.24 fikk vi et e-post fra BYM der de bekreftet at søknaden nå var sendt ut på høring med frist på 3 uker. Dersom det ikke oppstår noe som hindrer godkjenningen, vil vi få på plass de siste godkjenningene fra REG og BYM.

Det er også sendt inn en fravikssøknad for å kunne grave og tømme avfall på kommunal grunn. Men denne skal være en formalitet å få godkjent forutsatt at godkjenninger fra BYM og REG foreligger.

Etter at prosjektet er slutført, vil det legges kantsteiner langs veien som går i borettslaget mellom oppgangene 10-23 for å løfte helhetsinntrykket i borettslaget.

Forventet oppstart vil være i månedsskifte mars/april forutsatt at alle godkjenninger er på plass.

## Brannvern kontroll

Vi har skiftet firma for brannvern kontroll til Aktiv Brannvern A/S å vi er veldig fornøyd med deres arbeid.

## Piper og tak

Styret har jevnlig HMS kontroll av loft og samarbeider med City Taktekking for oppfølging av luker og piper. For å utsette skifte av tak er vedlikehold viktig.

## Reklamasjon ELN vinduer

Da er styret ferdig med reklamasjon og justering av vinduer som vi begynte på 2019-2020 Før garantien gikk ut, men koronaen stoppet hele prosjektet. Så når landet åpnet opp igjen begynte de på igjen, men så gikk de konkurs. Da fant vi heldigvis en ELN-montør som hadde startet for seg selv å han fullførte reklamasjonen.

## Reklamasjonssak mot Askim og Mysen Rør & AF-Gruppen (del 2)

Siden 2014 har borettslaget hatt en reklamasjonssak gående mot ovennevnte entreprenører etter at de i 2011 rehabiliterte rør-systemet i borettslaget. Reklamasjonen går ut på at borettslaget har fått et produkt som ikke fungerer. I korte trekk har inlinerne som ligger i dette rør-i-rør-systemet korrodert grunnet varmtvannet og medført at flere beboere over flere år var plaget med plast i blandebatteriet på kjøkken og bad. Selv om problematikken varierte fra oppgang til oppgang, mente styret at dette ikke var holdbart.

For noen år siden ble inlinerne i 1. og 2. etasje fjernet fra samtlige oppgang, mens inlinerne den gang ikke ble fjernet fra 3. etasje. Årsaken til dette var at det ikke fantes inspeksjonsluker som ga enkel adgang til disse inlinerne. Entreprenørene mente at det var styret den gang i 2011 som ikke ønsket inspeksjonsluker i 3. etasje for å spare penger. Det er ikke fremlagt dokumentasjon for påstanden.

Som de fleste beboere kjenner til, så har saken vært til behandling hos forlikrådet de siste årene. Saken har gjentatte ganger blitt utsatt etter at entreprenørene kom med lovnader om at de skulle iverksette tiltak som skulle fjerne plast i vårt drikkevann.

Askim og Mysen Rør AS fjernet siste rest av inliner-rør i alle 3. etasjer etter at borettslaget påkostet nye inspeksjonsluker som sikret enkel tilgang til disse rørene. I etterkant har alle rør blitt spylt for å fjerne siste rest av plast i vårt drikkevann.

Medio februar 24 ble det sendt et brev til Forlikrådet for å beramme det utsatte forliksmøtet fra i fjor. Forliksmøte er berammet til 08.04.24.

Vi har de siste månedene jobbet intens med å identifisere faktiske merkostnader forbundet med denne reklamasjonen og har forsøkt å komme frem til en minnelig løsning sammen med AF-Gruppen og Askim & Mysen Rør AS. De har per nå vært avvisende til dette da de fraskriver seg ansvar for at vi fikk plast i vårt drikkevann (dette har de gjort i alle år). Dersom vi ikke kommer til en minnelig løsning i Forlikrådet, vil det sendes en stevning til Tingretten i Oslo i løpet av våren.

Erstatningskravet består av faktiske merkostnader forbundet med juridisk bistand, eksterne konsulenter (deriblant OBOS Prosjekt, prosjektering og analysing av omfanget av plast partikler i vårt drikkevann). I tillegg har vi inkludert merkostnader for å få på plass inspeksjonslukene i alle 3. etasjer.

## Skiftning av gårdslys

Eksisterende lamper er utdatert så det gikk ikke an å skaffe lyspærer til. Vi hadde anbud og Knut Wang hadde den beste løsningen. Det blir montert i disse dager med bevegelses sensor står fast på 25% lys, og ved bevegelse kommer de opp 100%. Utelys har lyssensor som kommer opp ved mørke.

## Trappevask

Vi har skiftet vaskefirma som vi har fått mye positiv tilbakemelding på, dette er en avdeling av Bygårdservice.

## 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.

### **Resultat**

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

### **Disponible midler**

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

## KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

### 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 Stjerneblokkveien Borettslag.

### Lån

Stjerneblokkveien Borettslag har lån i Handelsbanken.

Lånet er et annuitetslån med halvårlige forfall og en flytende rente på 5,74%.

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

### Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret for 2024 er på 237 580 kroner. Dette er en økning på 11 955 kroner fra 2023.

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 13% økning av felleskostnadene fra 01.01.2024.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

### SAMEIET SØRJORDET GARASJELAG

Borettslaget er medeier i sameiet Sørjordet garasjelag. Til orientering er resultatregnskap og balanse samt årsberetning for nevnte sameie pr. 31.12.2021 satt inn bakerst i årsrapporten.



Til generalforsamlingen i Stjerneblokkveien Borettslag

## Uavhengig revisors beretning

### Konklusjon

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

Etter vår mening

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

### Grunnlag for konklusjonen

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

### Øvrig informasjon

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

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

### Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

### Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 5. mars 2024

**PricewaterhouseCoopers AS**

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

Berit Alstad  
Statsautorisert revisor

**STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG  
ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116**

**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
<b>A. DISP. MIDLER PR. 01.01.</b>		<b>1 141 867</b>	<b>2 099 243</b>	<b>1 141 867</b>	<b>2 236 260</b>
<b>B. ENDRING I DISP. MIDLER:</b>					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 794 121	1 053 718	1 515 600	3 797 600
Tilbakeføring av avskrivning	14	17 750	17 750	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	16	-1 710 729	-2 027 734	0	-1 454 000
Innsk. øremerk. bankkto		-6 748	-1 111	0	0
<b>B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER</b>		<b>1 094 394</b>	<b>-957 377</b>	<b>1 515 600</b>	<b>2 343 600</b>
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 236 260</b>	<b>1 141 866</b>	<b>2 657 467</b>	<b>4 579 860</b>
<b>SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:</b>					
Omløpsmidler		4 178 399	2 860 583		
Kortsiktig gjeld		-1 942 139	-1 718 717		
<b>C. DISP. MIDLER PR. 31.12.</b>		<b>2 236 260</b>	<b>1 141 866</b>		

**STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116**

**RESULTATREGNSKAP**

	Note	Regnskap 2023	Regnskap 2022	Budsjett 2023	Budsjett 2024
<b>DRIFTSINNEKTER:</b>					
Innkrevde felleskostnader	2	11 385 324	10 718 640	11 383 000	12 858 000
Andre inntekter	3	176 876	156 377	70 000	130 000
<b>SUM DRIFTSINNEKTER</b>		<b>11 562 200</b>	<b>10 875 017</b>	<b>11 453 000</b>	<b>12 988 000</b>
<b>DRIFTSKOSTNADER:</b>					
Personalkostnader	4	-509 029	-673 301	-831 000	-990 000
Styrehonorar	5	-300 000	-300 000	-300 000	-350 000
Avskrivninger	14	-17 750	-17 750	0	0
Revisjonshonorar	6	-13 500	-12 875	-15 000	-20 000
Andre honorarer		-6 000	-6 000	-6 000	-6 000
Forretningsførerhonorar		-225 625	-216 530	-228 000	-240 000
Konsulenthonorar	7	-36 142	-31 278	-35 000	-275 000
Kontingenter		-41 400	-41 400	-41 400	-41 400
Drift og vedlikehold	8	-551 461	-1 979 493	-1 605 000	-1 983 000
Forsikringer		-604 088	-534 908	-590 000	-680 000
Kommunale avgifter	9	-2 034 152	-1 712 280	-1 948 000	-2 751 000
Kostnader sameie		-2 400	-2 400	-3 000	-3 000
Energi/fyring		-931 349	-1 512 369	-1 500 000	-900 000
TV-anlegg/bredbånd		-420 362	-856 357	-450 000	-380 000
Andre driftskostnader	10	-710 022	-608 931	-583 000	-600 000
<b>SUM DRIFTSKOSTNADER</b>		<b>-6 403 280</b>	<b>-8 505 872</b>	<b>-8 135 400</b>	<b>-9 219 400</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b>		<b>5 158 920</b>	<b>2 369 145</b>	<b>3 317 600</b>	<b>3 768 600</b>
<b>FINANSINNEKTER/-KOSTNADER:</b>					
Finansinntekter	11	96 320	66 893	50 000	30 000
Finanskostnader	12	-2 461 120	-1 382 320	-1 852 000	-1 000
<b>RES. FINANSINNT./-KOSTNADER</b>		<b>-2 364 800</b>	<b>-1 315 427</b>	<b>-1 802 000</b>	<b>-2 500 000</b>
<b>ÅRSRESULTAT</b>		<b>2 794 121</b>	<b>1 053 718</b>	<b>1 515 600</b>	<b>1 268 600</b>
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 794 121	1 053 718		

**STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG**  
**ORG.NR. 948 712 164, KUNDENR. 116**

**BALANSE**

	Note	2023	2022
<b>EIENDELER</b>			
<b>ANLEGGSMIDLER</b>			
Bygninger	13	10 694 300	10 694 300
Tomt		23 400 000	23 400 000
Andre varige driftsmidler	14	48 802	66 552
Miljøbankkonto, øremerket		318 553	223 033
<b>SUM ANLEGGSMIDLER</b>		<b>34 461 655</b>	<b>34 383 885</b>
<b>OMLØPSMIDLER</b>			
Kundefordringer		2 094	-243
Forskuddsbetalte kostnader		8 738	6 797
Driftskonto OBOS-banken		3 457 428	2 146 820
Driftskonto OBOS-banken II		0	0
Skattetrekkkonto OBOS-banken		1 024	16 762
Sparekonto OBOS-banken		709 114	690 447
<b>SUM OMLØPSMIDLER</b>		<b>4 178 399</b>	<b>2 860 583</b>
<b>SUM EIENDELER</b>		<b>38 640 054</b>	<b>37 244 468</b>
<b>EGENKAPITAL OG GJELD</b>			
<b>EGENKAPITAL</b>			
Innskutt egenkapital 207 * 100		20 700	20 700
Udekket tap	15	-13 728 816	-16 522 937
<b>SUM EGENKAPITAL</b>		<b>-13 708 116</b>	<b>-16 502 237</b>
<b>GJELD</b>			
<b>LANGSIKTIG GJELD</b>			
Pante- og gjeldsbrevlån	16	49 394 037	51 104 766
Borettsinnskudd	17	701 300	701 300
Avsetning bomiljøtiltak	18	310 694	221 922
<b>SUM LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>50 406 031</b>	<b>52 027 988</b>
<b>KORTSIKTIG GJELD</b>			
Leverandørgjeld		446 128	385 378
Skyldige offentlige avgifter	19	7 611	39 946
Påløpte renter		964 043	627 525
Påløpte avdrag		482 749	599 912
Annen kortsiktig gjeld	20	41 608	65 956
<b>SUM KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>1 942 139</b>	<b>1 718 717</b>
<b>SUM EGENKAPITAL OG GJELD</b>		<b>38 640 054</b>	<b>37 244 468</b>

Pantstillelse	21	62 416 300	62 416 300
Garantiansvar	22	0	0

Oslo, 29.02.2024

Styret i Stjerneblokkveien Borettslag

Silje De Linde /s/

Kristin Dahl /s/

Eliza V Handayani /s/

Benjamin Lønne Røsler /s/

Bente Geeti Ohna /s/

**NOTE: 1****REGNSKAPSPRINSIPPER**

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskaps-skikk 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.

**SKATTETREKKS-KONTO**

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

**NOTE: 2****INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	10 958 208
Lokaler	382 056
Bodleie	43 200
Eiendomsskatt	1 860
<b>SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER</b>	<b>11 385 324</b>

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Automatpenger	98 910
Antenneleie	35 526
Søppelhenting	-2 757
Innskudd automat	11 579
Nøkler	3 150
Skadeutlegg	6 968
Utleie	23 500
<b>SUM ANDRE INNTEKTER</b>	<b>176 876</b>

**NOTE: 4****PERSONALKOSTNADER**

Ordinær lønn, fast ansatte	-336 899
Overtid	-487
Påløpte feriepenger	-43 682
Arbeidsgiveravgift	-99 424
Pensjonskostnader innskudd	-15 786
AFP-pensjon	-2 296
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-613
Kantinekostnader	-6 044
Arbeidsklær	-3 797

---

**SUM PERSONALKOSTNADER** **-509 029**

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

**NOTE: 5****STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 300 000.

**NOTE: 6****REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 500.

**NOTE: 7****KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-10 688
Tilleggstjenester, OBOS	
Eiendomsforvaltning AS	-15 704
ABBAS Consulting i forbindelse med erstatningssak mot entreprenør	-9 750

---

**SUM KONSULENTHONORAR** **-36 142**

**NOTE: 8****DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-44 910
Drift/vedlikehold VVS	-109 993
Drift/vedlikehold elektro	-20 299
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-293 558
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-657
Drift/vedlikehold brannsikring	-48 850
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-60 870
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	51 277
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-2 625
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-975
<b>SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD</b>	<b>-551 461</b>

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

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Eiendomsskatt	-1 862
Vann- og avløpsavgift	-1 498 359
Feieavgift	-23 715
Renovasjonsavgift	-510 216
<b>SUM KOMMUNALE AVGIFTER</b>	<b>-2 034 152</b>

**NOTE: 10****ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Container	-123 115
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-19 695
Driftsmateriell	-4 173
Lyspærer og sikringer	-8 248
Vaktmestertjenester	-166 875
Renhold ved firmaer	-288 870
Andre fremmede tjenester	-17 841
Kontor- og datarekvisita	-28 050
Trykksaker	-6 755
Andre kontorkostnader	-2 584
Telefon, annet	-7 334
Porto	-160
Drivstoff biler, maskiner osv.	-11 800
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-5 581
Bank- og kortgebyr	-3 137
Velferdskostnader	-15 804
<b>SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER</b>	<b>-710 022</b>

**NOTE: 11****FINANSINNEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 534
Renter av sparekonto i OBOS-banken	25 415
Kundeutbytte fra Gjensidige	57 901
Andre renteinntekter	470
<b>SUM FINANSINNEKTER</b>	<b>96 320</b>

**NOTE: 12****FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Handelsbanken	-2 461 120
<b>SUM FINANSKOSTNADER</b>	<b>-2 461 120</b>

**NOTE: 13****BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1952	9 223 600
Oppskrevet 1972	1 470 700
<b>SUM BYGNINGER</b>	<b>10 694 300</b>

Tomten ble kjøpt i 2004.

Gnr.105/bnr.61

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

**NOTE: 14****VARIGE DRIFTSMIDLER****Feiekost for traktor**

Kostpris	88 750	
Tilgang 2021	88 750	
Avskrevet tidligere	-124 250	
Avskrevet i år	-17 750	35 500
Høytrykkvasker		
Tilgang 2015	20 329	
Avskrevet tidligere	-20 328	1
Sandsilo		
Tilgang 2016	67 594	
Avskrevet tidligere	-67 593	1
Innskudd garasje		
Kostpris	1 200	1 200
Traktorgarasje nr. 1		
Kostpris	3 100	3 100
Traktorgarasje nr. 3		
Kostpris	9 000	9 000
<b>SUM VARIGE DRIFTSMIDLER</b>		<b>48 802</b>

**SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER****-17 750****NOTE: 15****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: 16****PANTE- OG GJELDSBREVLÅN****Handelsbanken**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,74 %. Løpetiden er 27 år.

Opprinnelig 2017	-61 700 000	
Nedbetalt tidligere	10 595 234	
Nedbetalt i år	1 710 729	
		-49 394 037
<b>SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN</b>		<b>-49 394 037</b>

**NOTE: 17****BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig innskudd		-701 300
----------------------	--	----------

<b>SUM BORETTINNSKUDD</b>		<b>-701 300</b>
---------------------------	--	-----------------

**NOTE: 18****ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak		-310 694
-------------------------	--	----------

<b>SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD</b>		<b>-310 694</b>
-----------------------------------	--	-----------------

**NOTE: 19****SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER**

Forskuddstrekk		-1 024
----------------	--	--------

Skyldig arbeidsgiveravgift		-6 587
----------------------------	--	--------

<b>SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER</b>		<b>-7 611</b>
---	--	---------------

**NOTE: 20****ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Feriepenger		-32 233
-------------	--	---------

Avsattvaktmester faktura		-9 375
--------------------------	--	--------

Fakturagebyr		94
--------------	--	----

Gebyrer		-94
---------	--	-----

<b>SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD</b>		<b>-41 608</b>
-----------------------------------	--	----------------

**NOTE: 21****PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	701 300
Pantelån	49 394 037
Påløpte avdrag	482 749
<b>TOTALT</b>	<b>50 578 086</b>

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

Bygninger	10 694 300
Tomt	23 400 000
<b>TOTALT</b>	<b>34 094 300</b>

## **Annen informasjon om borettslaget**

### **Forsikring**

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 85209689. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post [forsikring@obos.no](mailto:forsikring@obos.no). Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

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

### **Garantert betaling av felleskostnader**

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

### **Forkjøpsrett**

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

**Større vedlikehold og rehabilitering**

2022 - 2023	Ny leverandør bredbånd	Inngått ny avtale med OBOS OpenNet om fiberbredbånd.
2021 - 2022	Inspeksjonsluker	Installert inspeksjonsluker i alle 3. etasjer.
2020 - 2021	Piper og takluker	Tetting av lekkasjer rundt piper og takluker.
2020 - 2021	Ladestasjoner	Ladestasjoner for EL-biler montert og ferdigstilt i oktober 2020.
2020 - 2021	Parkeringsplasser	Utvidelse av parkeringsarealer ved oppgang 1 til 6 og fra oppgang 14 til 18. Arbeidet utført av BK-anlegg.
2019 - 2020	Betalingsystem	Etablert betalingssystem i vaskeriene.
2018 - 2019	Balkonger	Rehabilitering og maling av balkonger og terrasser.
2017 - 2018	Fibernet	Utbygging av fibernet.
2017 - 2018	Stigeledninger	Utskifting av elektriske stigeledninger til sikringsskapene i utearealer og vaskeriene.
2014 - 2016	Rehabilitering piper og skorstein	
2013 - 2016	Skifte av vinduer / inngangsdører	
2011 - 2012	Rehabilitering av rør og våtrom	
2010 - 2010	Nye tørkeskap i vaskeriene	
2009	Forprosjekt utskifting av rør"	Forprosjekt utskifting av rør for vann og avløp
2007	Nytt vaskeritstyr, 3 nye tørketromler	
2006 - 2007	Utskifting av trapper mot Grorudveien	
2004	Kjøp av tomten	
2002 - 2003	Utbedring av butikklokale	Utbedring av butikklokale med nytt gulv
2002	Montering av klimaanlegg i barnehagen	
1993	Alle blokkene er etterisolert	og kledd med teglestensfasader og nye større balkonger
1991	Oppussing av oppgangene	
1990	Nye stigeledninger	
1988	Oppussing av vaskeriene med nye maskiner	
1987	Nye utgangsdører med calling	
1986	Nye tak	
1978	Nye vinduer	

# SØRJORDET GARASJELAG

## ÅRSBERETNING M.M. FOR 2023.

Garasjene ligger på Stjerneblokkv. borettslag sitt område på sletten nedenfor oppgangene 18 og 19 og ut mot Fossumbekken som renner i dalsøkket nedenfor. Hele anlegget består av 97 enheter for bil og en litt større enhet for borettslagets traktor. Garasjene slik de står idag ble oppført i tre byggetrinn i perioden 1968 – 1972, og det ble utført en god del dugnadsarbeid ved oppføringen. Bl a støping av grunnmurene.

Garasjene er forsikret i Jernbanepersonalets Bank og Forsikring, og avtalen dekker brann og naturskade. For bil og eventuelt annet som hver enkelt har i garasjen må det tegnes egen forsikring.

### KOMENTAR TIL REGNSKAPET.

På utgiftsiden er det oppført 80.000 for gjenkjøp av 4 garasjer, mens det på inntektsiden er oppført 100.000 for salg av 5 garasjer. Årsaken er at den ene garasjen ble kjøpt helt på slutten av 2022 og solgt igjen på nyåret 2023. To forskjellige regnskap!

Under diverse innkjøp kommer ting som garasjeansvarlig ha kjøpt inn og fått igjen penger for. Her gjelder det blekk og papir til printer og sikringer 10 A.

Ellers ser vi at det ble et overskudd på kr. 101103,64 i 2023, så økonomien i laget er meget bra. Dette betyr at vi viderefører prisen på garasjene med kr. 20.000,-, og felleskostnadene med kr. 100,- pr mnd for 2024.

LADING AV EL-BIL i garasjene ble behørig gjort rede for i årsberetningen for 2022, og det håper vi alle har fått med seg. **Det er fortsatt ikke tillatt å lade el-bil i garasjene p g a det elektriske oppleggets standard.** Man henviser til ladeplassene oppe på veien ved nr. 18.

### SALG/OVERDRAGELSE AV GARASJER.

Her er det fortsatt slik at når andelseier som har to garasjer selger og flytter, så skal den ene garasjen tilbake til garasjelaget. Husk også leiekontrakten som skal inn for påføring av nytt navn samt dato for salget.

Så er det disse garasjene som står tomme. Dette er en uheldig situasjon da det stadig er noen som ønsker garasje til sin bil. Ta en vurdering om du vil selge. Du får kr. 20.000,- for den.

### TILHENDEREN.

Det finnes en tilhenger som leies ut til medlemmer i laget, og andre i borettslaget som måtte ha behov. Leien er kr. 50,- pr dag eller påbegynt dag. Henvendelse om leie rettes til gar.ansv., tlf 48 15 87 67.

Vi måtte ha tilhengeren inn på verksted sist sommer. Noen som leide den hadde kjørt avgårde uten å forvise seg om at alle hjulene gikk rundt. Begge hjulene på fremre aksling hadde låst seg p g a mye rust i bremsetromlene. Dette ble ikke oppdaget før ved innsetting etter bruk, da var det for sent. Begge dekkene var slitt i filler mot asfalten. Vi måtte ha Falken til å frakte den til verksted. Her ble det to nye dekk og ettersyn av alle fire bremsetromlene med justering, smøring og noen nye deler. Disse delene tok det litt tid å få tak i, så den ble på verksted noen uker. Fikk den tilbake ca. 20. august. Hele afæren kom på kr. 9525,-.

Etterpå har den bare vært utleid for kr. 360,- som går over til 2024 da de ble avglemt ført inn på 2023 sitt regnskap.

## ANNET.

Hvis noen ønsket å lage tett skillevegg mellom garasjene, skal det kun brukes gipsplater eller andre brannhemmende materialer. Ikke spon eller trematerialer. (Jfr brannforskriftene)

Er det ikke skillevegg mot naboen, husk å låse garasjen når du forlater den. Erstatningsansvar kan bli gjort gjeldende hvis man slurver med dette.

Meld fra hvis uregelmessigheter oppdages når du ferdes i anlegget.

Regnskapet for 2023 er nå avsluttet, og det tilsier fortsatt drift av laget. Og man er ikke kjent med forhold inntrådt etter regnskapsavslutningen som er av betydning for lagets virksomhet.

Alle som bruker garasjeanlegget oppfordres til å ta hensyn til miljøet etter de samme retningslinjer som gjelder for borettslaget.

Garasjeanlegget i seg selv forurensrer ikke det ytre miljøet i vesentlig grad.

Det er plassert en avfallskontainer i anlegget ved siden av garasjen hvor tilhengeren står. Det er også utplassert tre snøryddere, en på enden mot parsellhagen, en på enden mot lekeplassen, og en til høyre på veggen når man går ut mot bekken.

Grorud, 2.februar 2024.

  
Håvard Fønningen  
gar.anstv.

**SØRJORDET GARASJELAG**  
**REGNSKAP FOR 2023**  
**55. ORD. DRIFTSÅR**

UTGIFTER:

ØRSIKRINGER	8963,34
ENTElios, strøm/nettl.	11959,06
Gjenkjöp 4 garasjer	80000,--
Reparasjon tilhenger	9525,--
Diverse innkjöp	1537,--
Revisjon regnskap	500,--
Lönn gar.ansv.	10000,--

122484,40

Overskudd 2023 101103,64

223588,04

INNTEKTER:

Innbetalte felleskost.	115200,--
Salg 5 garasjer	100000,--
Kreditnota fra ENTElios	322,04
Renter 2023	<u>8066,--</u>

223588,04

På konto 01.01.2023	623060,05
Overskudd 2023	<u>101103,64</u>
På konto 31.12.2023	<u>724163,69</u>

Grorud, 24. januar 2024.  
SØRJORDET GARASJELAG  
*Håvard Rønninge*  
Håvard Rønninge  
gar.ansv.

Regnskapet revidert 5 / 2 2024.

*Bjørn Lunde*

*Sjef og Lunde*

## Deltagelse på årsmøte 2024

Årsmøtet avholdes 18.03.24

Selskapsnummer: 116 Selskapsnavn: Stjerneblokkveien Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier 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](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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



# Ekstraordinært årsmøte 2024

## Innkalling

S.nr. 116

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

# Velkommen til årsmøte i STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

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

## Digital avstemning:

Avstemningen åpner 7. desember kl. 09:00 og lukker 11. desember kl. 15:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/116>

## Hvordan deltar du digitalt?

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

## Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

## Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

## Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av møteinnkallingen
3. Valg av protokollvitner
4. Mistillit mot styret

Med vennlig hilsen,

Styret i STJERNEBLOKKVEIEN 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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

Forslag til vedtak

Bjørnar Sollie er valgt.

---

Sak 2

## 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 3

## Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Marthe Elisabeth Lindseth og Bente Geeti Ohna er valgt.

---

## Mistillit mot styret

Forslag fremmet av:

Rashid Malik

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det fremmes et mistillitsforslag mot det sittende styret i Stjerneblokkveien borettslag. Styret har ikke lenger tillitt til å lede borettslaget på en måte til det beste for beboerne. Jeg ber om at generalforsamlingen vedtar at det nåværende styret skal avsettes og at det vil bli valgt et nytt styre som kan ivareta borettslagets interesser på en tilfredsstillende måte.

### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det vil alltid være delte meninger om beslutninger som blir tatt i et borettslag med over 200 andeler, men fra uenigheter til mistillit er det langt.

Innen et halvt år er det ordinær generalforsamling og det vil være valg på tre av fem posisjoner i styret. Styret oppfordrer heller til å la nåværende styre sitte ut sin valgte periode.

Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

### Forslag til vedtak

Det sittende styret avsettes og det velges et nytt styre så snart som mulig.

---

# REGISTRERINGSBLANKETT

## Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2024

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

Årsmøtet åpnes 7.12.24 og er åpent for avstemning i 4 dager

Siste dato for avstemning er 11.12.24

Selskapsnummer: 116 Selskapsnavn: STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: \_\_\_\_\_ Navn på eier(e): \_\_\_\_\_

Signatur: \_\_\_\_\_

### Avstemning

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

#### Sak 1 Valg av møteleder

Bjørnar Sollie er valgt.

For

Mot

#### Sak 2 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

For

Mot

#### Sak 3 Valg av protokollvitner

Marthe Elisabeth Lindseth og Bente Geeti Ohna er valgt.

For

Mot

**Sak 4 Mistillit mot styret**

Det sittende styret avsettes og det velges et nytt styre så snart som mulig.

For

Mot



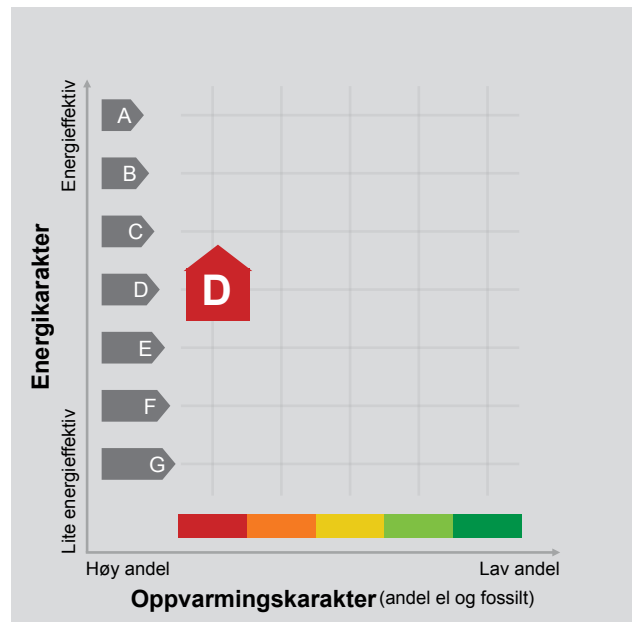
**OBOS Eiendoms-  
forvaltning AS**

Hammersborg torg 1  
Postboks 6668, St. Olavs plass  
0129 Oslo  
Telefon: 22 86 55 00  
[www.obos.no](http://www.obos.no)  
E-post: [oef@obos.no](mailto:oef@obos.no)

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

# ENERGIATTEST

Adresse	Stjerneblokkveien 11
Postnummer	1083
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	61
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80249934
Bruksenhetsnummer	H0102
Merkenummer	Energiattest-2025-76364
Dato	06.02.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS v/ MONICA LY TRAN



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

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

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

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

Om bakgrunnen for beregningene, se [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

## 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.

**Bygningskategori:** Boligblokker  
**Bygningstype:** Leilighet  
**Byggeår** 1953  
**Bygningsmateriale:**  
**BRA:** 63  
**Ant. etg. med oppv. BRA:**  
**Detaljert vegger:** Ja  
**Detaljert vindu:** Ja

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

### Teknisk installasjon

Ventilasjon

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se

<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/>.

## Om grunnlaget for energiattesten

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

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

## Om energimerkeordningen

Enova er ansvarlig for 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

(<https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen>)

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

Nærmere opplysninger om energimerkeordningen kan du finne på [www.enova.no/energimerking](http://www.enova.no/energimerking).

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se [www.enova.no/hjemme](http://www.enova.no/hjemme) eller ring Enova svarer på tlf. **24 24 08 95**.

## Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

### Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stjerneblokkveien 11	80249934	H0102	0	0	32

Enhet	Inngangsverdi
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1953

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	27 m <sup>2</sup>
Areal tak	0 m <sup>2</sup>
Areal gulv	0 m <sup>2</sup>
Areal vinduer, dører og glassfelt	10 m <sup>2</sup>
Oppvarmet BRA	63 m <sup>2</sup>
Totalt BRA	63 m <sup>2</sup>
Oppvarmet luftvolum	151 m <sup>3</sup>
U-verdi for yttervegger	0,28 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m <sup>2</sup> ·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	0,64 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	15,9 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m <sup>2</sup> ·K)
Normalisert varmekapasitet	64,8 Wh/(m <sup>2</sup> ·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/(m <sup>3</sup> /s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m <sup>3</sup> /s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,70 m <sup>3</sup> /(m <sup>2</sup> ·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	90 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m <sup>2</sup>
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/m <sup>2</sup>
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 <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m <sup>2</sup>
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m <sup>2</sup>
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,75
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet**

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	1,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel**

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

**Andeler og årgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare**

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

Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et varmesystem basert på andre energivarer	0,00
Årgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for varmesystem for andre energibærere	0,98

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	19.11.2022

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	6.017
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

### Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS
Navn person	Flerbruker

### Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

#### Netto energibudsjett

Romoppvarming	80,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,3 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
Totalt NettoEnergibehov	149,5 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	10 191 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	161,76 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 718 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	161,76 kWh/(m <sup>2</sup> ·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	10 191 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm <sup>3</sup> /år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

#### Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	10 191 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	10 191 kWh/år

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

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Eiendomsmeglerne AS	Oppdragsnr.	202250022
Adresse	Stjerneblokkveien 11		
Postnr.	1083	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2022	Hvor lenge har du bodd i boligen?	1 år
		Har du bodd i boligen siste 12 mnd?	<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Usikker	Polise/avtalenr	Usikker
Selger 1 Fornavn	Imihan	Etternavn	Veziri
Selger 2 Fornavn	Vezir	Etternavn	Veziri

## 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 soppkader?

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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

Nei  Ja  Vet ikke

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 2.3 Dersom arbeidet er søknadspliktig (f.eks. bruksendring fra bod til bad, brudd på brannskille), er arbeidet byggemeldt?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

#### 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

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

#### 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

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, skjeggkre, maur eller lignende?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

11. 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:

12. 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 13.

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:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

13. 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

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

15. 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, tømmerarbeid etc.)?

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke

16.1 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

17. 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

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

19. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende? Hvis nei, gå til punkt 20.

Nei  Ja  Vet ikke

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**20.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**21. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**22. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**23. Kjenner du til om det foreligger skaderapporter, tidligere tilstandsvurderinger/rapporter eller målinger?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

## SPØRSMÅL FOR BOLIGER I

### SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**26. Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedrørende eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt felles gjeld?**

Nei  Ja  Vet ikke    Kommentar

**27. 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

**28. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre 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 egenerklærings skjema. 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. Fra 15.12.2024 vil prisene for boligselgerforsikring bli justert opp i henhold til nye premietabeller. Oppdrag inngått eller fornyet før 15.12.2024 vil også få nye priser når disse oppdragene er eldre enn 6 måneder regnet fra oppdragsinngåelsen eller siste fornyelse. Det forutsettes at denne premiejusteringen aksepteres for at boligselgerforsikringen skal være gyldig.

Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikrings selskapet, må egenerklærings skjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikrings premien og forsikringsvilkårene på ny signerings dato 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 tilfredsstillere 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: <a href="https://buysure.no/Anticimex/vilkaar">https://buysure.no/Anticimex/vilkaar</a>	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislister her: <a href="https://buysure.no/boligselgerforsikring">buysure.no/boligselgerforsikring</a>
---	---

<input checked="" type="checkbox"/>	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 overtakelse. 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. 11 % av forsikringspremien er honorar til Buysure AS. For boligselgerforsikring med Anticimex risikovurderingsrapport, er også kr. 1250,- av total forsikringspremie honorar til Buysure. Honoraret inngår i den totale premien du betaler inklusive evt. adm. gebyr og kostnadsdekning til eiendomsmegler.
-------------------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg ønsker ikke å tegne boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å tegne slik forsikring.
--------------------------	--

<input type="checkbox"/>	Jeg kan ikke tegne boligselgerforsikring iht. vilkår
--------------------------	--

<input checked="" type="checkbox"/>	Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
-------------------------------------	---

<input type="checkbox"/>	Jeg samtykker ikke til bruk av elektronisk kommunikasjon med forsikringsselskapet og/eller deres representanter.
--------------------------	--

# Husordensregler for Stjerneblokkveien Borettslag

---

Vedtatt på generalforsamling 05.05.15

Vedtatt på generalforsamling 02.05.18

## § 1 Innledning

Den enkelte andelseier er ansvarlig for at bestemmelsene i husordensreglene blir fulgt.

Husordensreglene inneholder plikter for den enkelte, og målsetningen med dem er å sikre alle andelseiere i borettslaget ro, orden og hygge i hjemmene sine.

Husordensreglene er vedtatt i generalforsamlingen før ikrafttredelse.

## § 2 Alminnelige bestemmelser

Enhver andelseier plikter å holde leiligheten i god stand.

Innvendig modernisering eller vedlikehold av leiligheten må utføres i henhold til gjeldende forskrifter. Der det er pålagt må det også søkes om forhåndsgodkjenning til korrekte instanser. Det forutsettes videre at arbeid utføres av autoriserte installatører eller fagpersoner på de områder hvor dette er naturlig ift norsk lov.

Styret må godkjenne søknad før arbeidet starter for følgende arbeid:

- Riving og/eller flytting av vegger i egen leilighet
- Omlegging av vann og avløp i egen leilighet

Det er ikke tillatt å gjøre inngrep i kabel-TV anlegget. Endringer i antennekontakter, flytting, tilkobling av flere tv-apparat osv. krever kontakt med signalleverandøren.

Andelseier kan bli erstatningspliktig for skader som oppstår på borettslagets eiendom og for eventuelt merarbeid som oppstår på grunn av en andelseiers brudd på vedlikeholdsplikten av egen leilighet.

## §3 Fellesområder

Generelt gjelder det et forbud mot all hensetting av eiendeler i trappeoppgangene. Dette gjelder for eksempel fottøy, blomster, oppbevaring av bagasje, vedlagring o.l. utenfor egen inngangsdør.

Fellesområder, som inngangsparti, trappeoppgang, kjellerrom, loftsrom o.l. skal ikke benyttes til lagring av eiendeler til hinder eller sjenanse for andre andelseiere. Av hensyn til brannvern og annet nødutrykningsbehov, skal det være fri passasje ut fra alle leiligheter i hver oppgang, helt ut til ytterste inngangsdør.

Borettslaget kan uten forvarsel fjerne eiendeler som oppbevares på fellesområder på andelseiers egen regning.

Alle innvendige fellesarealer skal være røykfrie.

Utgangsdører i blokkene, dører til kjellerrom, loftsrom og vaskerier skal være lukket og låst. Egen inngangsdør skal være lukket. Lufting skal skje via vinduer og/eller verandadør. Ventilene bør være åpne i leiligheten, slik at avtrekksanlegget får

skikkelig effekt.

Det er ikke tillatt med lek og unødig støy i inngangspartier, trappeoppganger, kjellere eller på loft.

Ballspill mot husvegger er ikke tillatt.

Grøntanlegget er borettslagets felles ansvar å ivareta gjennom sunn og fornuftig bruk. Sjøppel fjernes av den enkelte, og bruken må tilpasses slik at anlegget ivaretas på en god måte.

Det er ikke tillatt å kaste mat ut av vinduer, balkonger eller ute på fellesområdene, til fugler eller annet. Dette tiltrekker seg rotter og mus, som kan trekke inn i borettslagets blokker.

#### **§ 4 Avfallshåndtering**

Avfall skal ikke lagres innendørs i borettslaget, utenfor egen leilighet. Borettslaget har flere avfallsstasjoner utvendig hvor avfallet kan avleveres. Dersom nærmeste stasjon er full, sjekk de omkringliggende stasjonene.

Andelseierene skal avlevere avfallet i henhold til de til enhver tid gjeldende pålegg fra kommunen i forhold til kildesortering o.l.

Avfall som kan lagres er slikt som er passende for avlevering i de tømmerundene borettslaget gjennomfører med container/dekompressorbil. Dette må da lagres på eget kjeller- og/eller loftsrom. Unntaksvis kan vaktmester godkjenne særskilt lagring på egnet fellesområde, dersom dette ikke er til hinder for andre.

#### **§ 5 Postkasse- og ringeklokketilting**

Skilt til postkasse og ringeklokke bestilles hos vaktmester på [vaktmester@stjerneblokkveien.no](mailto:vaktmester@stjerneblokkveien.no).

Andelseier er ansvarlig for å bestille og betale nye skilt dersom andelen bebos av flere/færre, eller dersom han får innvilget bruksoverlating.

Det er ikke tillatt med egen merking på postkassene, annet enn i unntakstilfeller som for eksempel i påvente av bestilte skilt.

#### **§ 6 Eksteriørmessige endringer**

Det er ikke tillatt å montere parabolantenner, varmepumper, markiser el.l. på borettslagets balkonger og fasader uten skriftlig forhåndsgodkjenning fra Styret.

En oppsatt parabol skal i likhet med det øvrige som er nevnt ikke være til sjenanse for andre beboere i borettslaget. For å kunne bli tillatt, skal en parabol som er satt opp på innsiden av balkongkanten / på innervegg, ikke være over 20 cm over indre del av balkongkanten i borettslaget. Det er ikke tillatt å sette opp parabol utenfor eller over balkongkanten, samt på øvrige yttervegger. I forhold til ev. parabol i hage skal denne være plassert lavt på veggen eller bakkeplan for å kunne bli tillatt.

Selv om en montering er forhåndsgodkjent i Styret, kan likevel en klage på støy eller annen plage, fra en slik montert gjenstand medføre krav om fjerning av enhet.

#### **§ 7 Balkonger og hager**

Det er ikke tillatt å lufte klær eller annet fra balkonger eller ut av vinduer i borettslaget. På balkongen kan man lufte klær m.v. så lenge det utføres under balkongrekkverkets høyde og derved ikke er sjenerende for naboer eller forbipasserende. Risting av tøy i trappeoppgang, på trappen utenfor, eller utenfor balkongkanten er forbudt. Balkonger skal holdes ryddige og andelseierene oppfordres til å hensynta det generelle bomiljøet i forhold til sin bruk av denne som lagringsplass.

Det er ikke tillatt å grille med åpen flamme på balkongene. Det er kun elektrisk grill og gassgrill som er tillatt. Brannsikkerhet og generell forebygging forventes.

For de andelseiere som har egen hage knyttet til sin andel, gjelder et krav om at man ivaretar denne slik at den er i samsvar med borettslagets øvrige grøntareale. Andelseierene oppfordres til å hensynta det generelle bomiljøet i forhold til sin bruk av hagen som lagringsplass.

### **§ 8 Ro**

Det skal herske ro i leilighetene og på fellesområdene fra klokken 23:00 til 06:00 alle dager.

I dette tidsrommet skal det vises særlig aktsomhet ved bruk av radio, tv og stereoanlegg. Andelseier plikter å påse at leiligheten brukes slik at det ikke oppstår ulemper for andre i borettslaget.

Støy som banking, boring og bruk av andre støyende maskiner samt høylydt musikk skal ikke foregå etter klokken 20:00 eller før klokken 08:00 alle hverdager, og er ikke tillatt på søndager og helligdager..

Ved større sammenkomster eller behov for utførelse av støyende arbeid, skal naboene som påvirkes varsles i god tid. Et slikt varsel tilsidesetter ikke det alminnelige hensyn til naboene eller de begrensninger som er gitt her i husordensreglene.

### **§ 9 Dyrehold**

Dyrehold av hund eller katt er tillatt i Stjerneblokkveien borettslag. En generell erklæring om dyrehold skal signeres ved anskaffelse av dyret eller på det tidspunkt andelseier anskaffer seg leiligheten i borettslaget. Erklæringen er vedlagt husordensreglene.

Det er båndtvang på borettslagets område for både hund og katt. Det forventes at man umiddelbart fjerner ekskrementene etter dyret. Skade på borettslagets eiendom, som beviselig er utført av dyret, må erstattes av andelseieren.

Den enkelte andelseier må påse at hans dyrehold ikke er til sjenanse for andre i borettslaget, enten med lukt, lyd eller annet.

### **§ 10 Bruksoverlating**

En andelseier kan leie ut leiligheten sin etter gitte vilkår i borettslagets vedtekter pkt. 4-2, samt Lov om burettslag.

For å kunne utøve slik bruksoverlating skal andelseier søke Styret på eget skjema før bruksoverlating iverksettes. Søknadsskjema fås ved henvendelse til Obos. Når

skjemaet er mottatt hos Obos oversendes det til Styret for behandling. Vilkår for innvilgelse eller avslag er gitt i loven, men Styret har anledning til å benytte skjønn i forhold til spesielle situasjoner eller vilkår som er sentrale for borettslaget som helhet. Andelseier informeres skriftlig om innvilgelse/avslag.

Andelseier er pliktig til å ivareta sitt ansvar i forhold til husordensreglene, selv om leiligheten er bruksoverlatt. Dersom det skjer brudd på husordensreglene i en leilighet som er bruksoverlatt, vil andelseier bli stilt ansvarlig for disse.

Utleie av enkeltrom er ikke å betrakte som ordinær bruksoverlating, men informasjon skal gis til Styret.

### **§ 11 Parkering og kjøring**

Parkering på stikkveiene er ikke tillatt. Parkering på skraverte felt i forbindelse med stikkveier inn til oppgangene og foran avfallsstasjoner er ikke tillatt. Unntaksvis kan det være aktuelt ved til-/fraflytting, møbeltransport, av-/pålessing og lignende. Hensetting av bil på disse områdene kan medføre borttauing for eiers regning.

Andelseier er ansvarlig for at egen og besøkendes parkering følger skiltingen som angir parkeringsbestemmelsene på området.

Det er ikke tillatt å plassere avskiltede biler eller andre "bilvrak" på parkeringsplasser i borettslaget. Campingvogner, tilhengere, båter eller annet skal heller ikke oppta parkeringsplasser. Slik hensetting kan medføre borttauing for eiers regning.

Omfattende reparasjoner og vask av motorkjøretøy er ikke tillatt på parkeringsplassene, snuplassene eller på andre fellesområder. Det er vaskeplass tilgjengelig utenfor vaktmesterens kontor langs veien ned mot garasjene.

Kjøring på gressplenene er forbudt, også plenene langs veien gjennom borettslaget og i parkeringsområder.

Veiene i borettslaget er pålagt lav fartsgrense av hensyn til beboerne. Det forventes at denne overholdes ved enhver gjennomfart i borettslaget.

### **§ 12 Fellesvaskeri**

Borettslaget har fellesvaskeri i 5 oppganger: nr 4, 7, 13, 16 og 21.

Fellesvaskeriene er for borettslagets beboere og skal ikke benyttes av andre enn disse. Etter bruk plikter man å gjøre rommet rent etter seg. Alt tøy må fjernes når vasketiden er over. Alle som ønsker å bruke vaskeriene må bestille tid på tavlen som er hengt opp i hvert enkelt vaskeri. Hver leilighet har sitt vaskerinumner.

Vaskeriet er åpent fra klokken 08.00 til kl. 21.00 mandag til lørdag. Søn- og helligdager stengt.

Alle vaskedager kjøres det tre skift pr maskin (08-12, 12-16 og 16-20 med tørketid forskøvet med en time).

Dersom man åpner vinduer i vaskeriet må man påse at disse er forsvarlig lukket når man forlater rommet. Døren skal være låst.

Generelt gjelder også et forbud mot å la barn oppholde seg alene i vaskeriene. Dyr har ikke adgang til disse rommene.

### **§ 13 Klage eller andre saker til Styret**

Styret oppfordrer til at den enkelte i første omgang forsøker direkte dialog med eventuell nabo som bryter husordensreglene, eller som ved annen sjenerende adferd forstyrrer. Dersom dette ikke fungerer bør skriftlig klage leveres til Styret.

Innspill på saker til Styret må leveres skriftlig til e-post [styret@stjerneblokkveien.no](mailto:styret@stjerneblokkveien.no), eller i postkasse ved velferden i nr.9. Disse må signeres av andelseier og påført leilighetsnummer.

Muntlige eller anonyme klager vil ikke bli behandlet av Styret.

### **§ 14 Dugnad**

Borettslagets andelseiere kan bli innkalt til dugnad i borettslaget for å håndtere konkrete prosjekter som trengs utføres. Dette kan for eksempel gjelde prosjekter av ulik karakter knyttet til utvendig vedlikehold, opparbeiding av felles goder o.l.

### **§ 15 Ikrafttredelse**

Husordensreglene trer i kraft 02.05.2011 og erstatter tidligere husordensregler, sist endret 05.05.15

EIENDOMSMEGLERNE AS  
v/Morten Lindberg  
Devikveien 11, 1394 NESBRU  
E-post: ml@eiendomsmeglerne.no

8288461

116/132

05.02.25

## Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 04.02.2025.

Boligselskap: 116 Stjerneblokkveien Borettslag  
Organisasjonsnr: 948.712.164  
Andelseier: Imihan Veziri Vezir Veziri  
Leieobjektnr: 132  
Adresse: Stjerneblokkvn 11, 1083 OSLO  
Andelsnummer: 32  
Borettsinnskudd: kr 3.400,-  
Hjemmeside: Ingen

### Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

Boligselskapets årsrapport med regnskap, protokoll fra årsmøtet, vedtekter og husordensregler følger vedlagt. Disse dokumentene er en viktig del av meglerpakken. I tillegg medfølger OBOS Energimerke.

### Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 85209689.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifisering, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv – måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Søknad om ny andelseier SKAL sendes styret i henhold til borettslagsloven, borettslagets vedtekter og retningslinjer om forkjøpsrett i OBOS. Søknad sendes til stjerneblokkvn@styrerrommet.no
- Felleskostnadene øker med 5% fra 01.01.2025

### Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* HANBAN-94927027563A		47.641.933,-	18 år 1 md.	2		Flyt	5,74%

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

### Økonomiske opplysninger om leiligheten:

#### Felleskostnader:

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 5.082,- pr. md.

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

**Ligningsposter pr. 31.12.2023 (med forbehold om endringer):**

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetningspliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	486,-	13.678,-	7.406,-	227.056,-

**Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:**

Lånenummer	Restsaldo	Kapitalkostnader
* HANBAN-94927027563	223.483,-	1.673,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 224.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.02.2025

**Kapitalkostnader**

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

**Kontaktinformasjon:**

Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Bjørnar Sollie tlf.22 86 54 88 ev. pr. e-post: [bjornar.sollie@obos.no](mailto:bjornar.sollie@obos.no).

**Annen informasjon:**

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

**Melding fra megler ved salg:**

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

Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:

Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no)

Melding om forkjøpsrett må inneholde:

Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjenning av ny andelseier sendes til styret v/Silje De Linde Stjerneblokkveien 20, 1083 OSLO, e-post: [stjerneblokkv@styerommet.no](mailto:stjerneblokkv@styerommet.no).

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

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

**Elektronisk kommunikasjon:**

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

Alternativt kan boligeier sende krav om reservasjon til [reservasjon.oef@obos.no](mailto:reservasjon.oef@obos.no)

## Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.570,-
Innmelding i OBOS	kr	500,-
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.212,-

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

### **2 modeller for avklaring av forkjøpsrett**

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

### **Noen viktige punkter:**

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

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

- OBOS avdeling Forkjøp får skriftlig melding om at andelen kan skifte eier. Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og leilighetsnummer), navn og telefonnummer til eier, visningstidspunkt, boligens areal og antall rom, samt prisangivelse. Dersom boligen annonseres på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis.
- Pris for forhåndsvarsling av forkjøpsretten er pt. 8212,-, men refunderes, dersom forkjøpsrett benyttes. Hvis den forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, dersom det benyttes forkjøp, mens tidligere gebyr må betales.
- Melding til OBOS om å få avklart forkjøpsrett sendes til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Så snart bud er akseptert må salgsansvarlig sende solgtmelding til Avdeling Forkjøp med pris, akseptdato, navn, fødselsnummer og telefonnummer på alle kjøpere, samt overtagelsesdato. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Meldingen må også inneholde eventuelle andre avtalte vilkår. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.
- Boligen må utlyses på nytt dersom det går mer enn 3 mnd fra forhåndsvarsel ble mottatt til salgsmelding blir mottatt av OBOS. Nye frister løper. Jf. brl § 4-15. Dersom boligen må utlyses på nytt, må forkjøpsberettigede medlemmer melde seg på nytt. Nytt forhåndsvarsel koster pt kr 1500,- (hvis OBOS mottar nytt forhåndsvarsel innen et år etter de mottok første forhåndsvarsel. Etter dette påløper nytt fullt gebyr).

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

- For at 20 dagers fristen skal begynne å løpe må OBOS avdeling Forkjøp få skriftlig melding om salget. Dette gjøres til e-post [forkjop@obos.no](mailto:forkjop@obos.no). Kun dette godkjennes som rett adressat. Dersom melding sendes til annen adresse i OBOS begynner ikke fristen å løpe før meldingen er mottatt av Avdeling Forkjøp.
- Meldingen må inneholde opplysninger om hvilken bolig det gjelder (adresse, borettslag og

leilighetsnummer), selgers navn og telefonnummer, informasjon om alle kjøperne (fullt navn, fødselsnummer, adresse og telefonnummer), boligens areal og antall rom, dato for aksept, avtalt pris, og eventuelle andre vilkår, som overtakelse og betalingstid. Dersom boligen har vært annonsert på finn.no bes det også om at finn-kode oppgis. I tillegg må oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelse etc. Det er viktig at det oppgis fullstendig og korrekt informasjon om alle kjøperne, da OBOS avklarer forkjøpsretten basert på denne informasjonen. Aksepten må inneholde forbehold om avklaring av forkjøpsretten.

### Styregodkjenning

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

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

### Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

### Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

<u>Type gebyr</u>	<u>Beløp</u>	<u>Betales av:</u>
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8.212,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8.212,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6.570,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. Første gangs utlysning (innen et år etter 1. forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

Hvis det benyttes forkjøp betales det gebyr for å benytte forkjøp, mens gebyret for evt. forhåndsvarsling faller bort. Hvis boligen forhåndsvarsles flere ganger er det gebyret for det siste forhåndsvarselet som faller bort, mens tidligere gebyr må betales. Det vil i såfall betales gebyr både for tidligere runder med forhåndsvarsling og når det faktisk benyttes forkjøp.

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

Viktig om forhåndsvarsel: Gebyr for forhåndsvarsling av forkjøpsrett påløper ved innsending av forhåndsvarsel til Avd. Forkjøp. Faktura vil bli sendt til salgsansvarlig etter 90 dager, dersom boligen fortsatt er usolgt.

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

Vår ref:

Dato:

## SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: \_\_\_\_\_ har oppdragsansvarlig:

\_\_\_\_\_ formidlet salg av ovennevnte bolig.

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

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

Kjøpers nåværende adresse: \_\_\_\_\_

Kjøpers e-postadresse: \_\_\_\_\_

Husstanden består av ant. personer: \_\_\_\_\_

Husdyr: \_\_\_\_\_ Kjøretøy: \_\_\_\_\_

Avtalt overtakelsesdato: \_\_\_\_\_

Telefonnummer kjøper: \_\_\_\_\_

Svar på søknaden returneres til oppdragsansvarlig på adresse: \_\_\_\_\_

Oppdragsansvarlig e-post: \_\_\_\_\_

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: \_\_\_\_\_, den \_\_\_\_ / \_\_\_\_ 20 \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Borettslagets stempel og underskrift



# Nabolagsprofil

Stjerneblokkveien 11 - Nabolaget Stjerneblokkene - vurdert av 27 lokalkjente

## Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Enslige
- Etablerere



## Offentlig transport

Stjerneblokkveien Linje 65, 66, 79	3 min	0.2 km
Grorud stasjon Linje L1	6 min	0.4 km
Grorud stasjon Buss, tog	6 min	0.4 km
Furuset Linje 2	21 min	1.6 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min	10.1 km

## Skoler

Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	18 min	1.4 km
Grorud skole (1-7 kl.) 318 elever, 19 klasser	19 min	1.4 km
Furuset skole (1-7 kl.) 305 elever, 14 klasser	21 min	1.5 km
Groruddalen skole (8-10 kl.) 304 elever, 17 klasser	14 min	1 km
Granstangen skole (8-10 kl.) 373 elever, 15 klasser	17 min	1.3 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	6 min	4 km
Bjerke videregående skole 464 elever	7 min	5.2 km



## Opplevd trygghet

Veldig trygt 82/100



## Kollektivtilbud

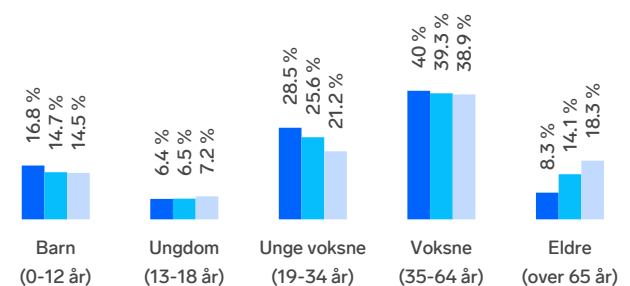
Veldig bra 80/100



## Naboskapet

Høflige 62/100

## Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Stjerneblokkene	727	338
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586




## Barnehager

Stjerneblokkveien private barnehage (1-5 ... 10 barn	1 min	0.1 km
Valhall barnehage (1-5 år) 71 barn	10 min	0.7 km
Haugenstien barnehage (1-5 år) 52 barn	14 min	1 km

## Dagligvare


Nærbutikken Grorud PostNord, søndagsåpent	2 min	0.1 km
Rema 1000 Haugenstua Post i butikk	17 min	1.3 km

## Primære transportmidler








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

 **Turmulighetene**  
Nærhet til skog og mark 89/100

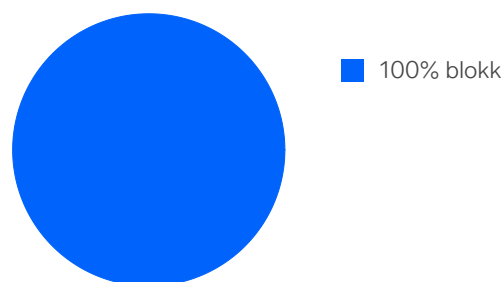
 **Vedlikehold hager**  
Godt velholdt 86/100

 **Gateparkering**  
Lett 79/100





## Sport

-  Stjerneblokkv. brl. ballplass 6 min   
Ballspill 0.5 km
-  Grorudveien - balløkke 9 min   
Ballspill 0.7 km
-  InterPadel Oslo 13 min 
-  CrossFit Groruddalen 16 min 

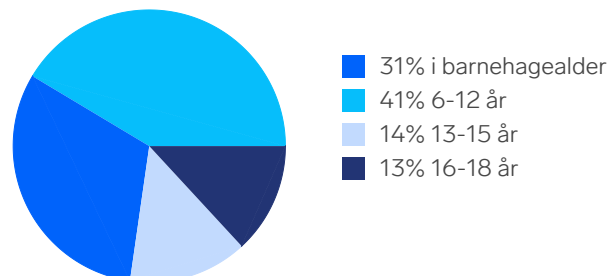
## Boligmasse



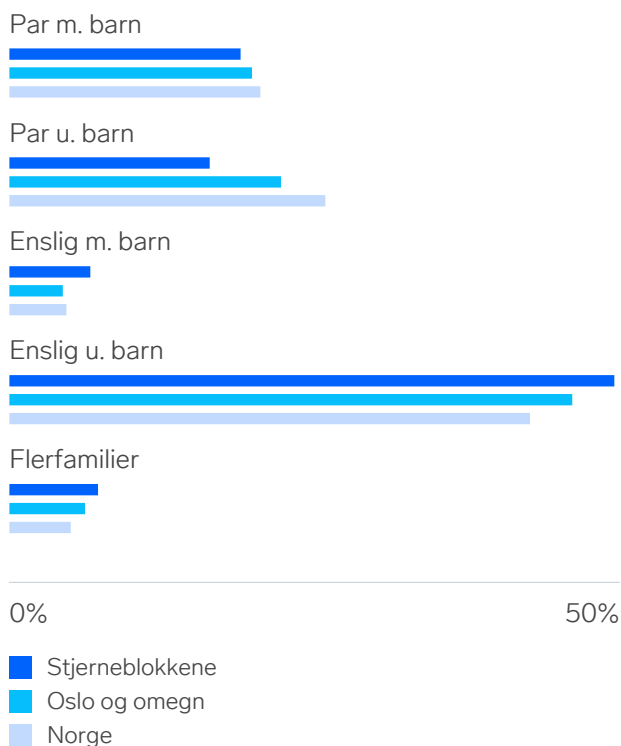
## Varer/Tjenester

-  Furuset Senter 19 min 
-  Apotek 1 Haugenstua 17 min 

## Aldersfordeling barn (0-18 år)

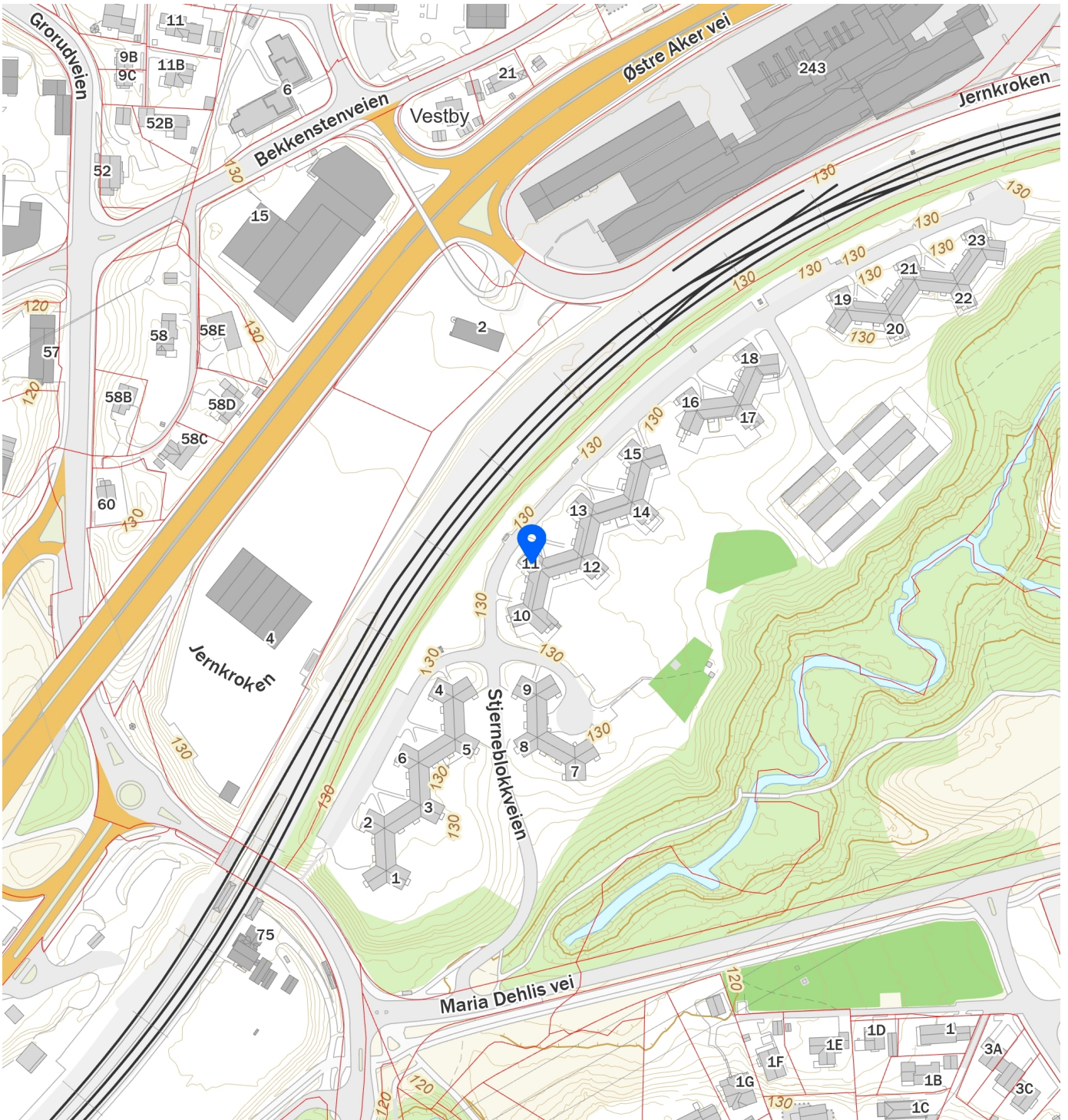
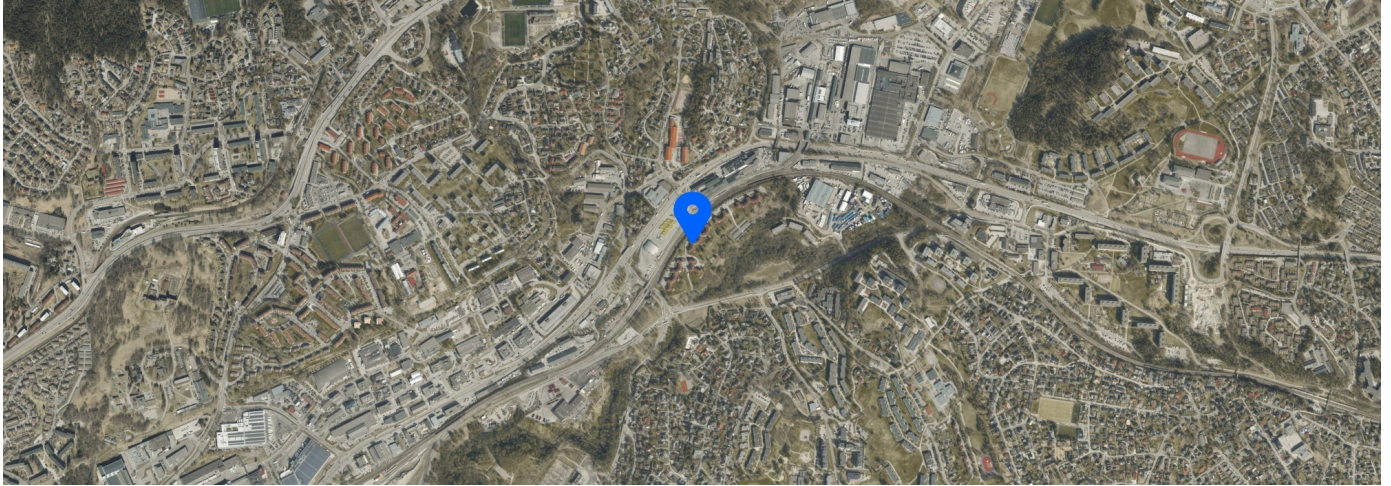


## Familiesammensetning



## Sivilstand

		Norge
Gift	28%	33%
Ikke gift	58%	54%
Separert	12%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



# Protokoll til årsmøte 2024 for Stjerneblokkveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 948712164

Møtet ble avholdt 18. mars kl. 18:30, Velferden.

Antall stemmeberettigede som deltok: 45

Antall stemmeberettigede som deltok med fullmakt: 13

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:

Bjørnar Sollie 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.

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 Mia Gabrielsen foreslått. Som protokollvitner ble Berit Olsen og Hege Lutro foreslått.

✓ 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 resultat til egenkapital.

### Forslag til vedtak:

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

✓ Vedtatt.

## 6. Innkomne forslag: Flere ladestasjoner

Fremmet av: Thomas Berg

Det begynner og bli mye elbiler i borettslaget og vanskelig og få plass til og lade bilen.

Så flere ladepunkter må til så det blir enklere og lade for flere.

Det er også meget treg lading når mange lader samtidig. Raskere lading burde vi få på plass.

### Styrets innstilling

Styret er enige i forslaget, men vi er avhengig av å få ferdigstilt nedgraving av avfallsbrønner før vi kan sette i gang arbeid med å etablere nye ladestasjoner.

### Forslag til vedtak:

Det etableres nye ladestasjoner.

✓ Vedtatt. Overveldende flertall

## 7. Innkomne forslag: Møte med bymiljøetaten

Fremmet av: Thomas Berg

Få til en møte med bymiljøetaten/kommunen om vinter situasjonen langs veien fra nr 10-15.

Få på plass avløp/kum så vannet og snøen har noe og renne ned i. Og kanskje fjerne parkering langs veien slik at det blir lettere for gående og biler og passere fra nr 10-15.

### Styrets innstilling

Styret stiller seg ikke bak forslaget om møte med BYM.

Det er forskjellig entreprenør som har tilbudet med vinbterdrift og ser da ikke at dette er hensiktsmessig. Beboer henstilles til å sende klage til BYM ved vintersituasjonen.

### Forslag til vedtak:

Avtale med bymiljøetaten

✓ Vedtatt.

## 8. Innkomne forslag: Videoovervåking

Fremmet av: Ingrid Røed-Matz

Styret gjør en utredning av hvorvidt det er mulig å få til kameraovervåkning av områdene ute hvor søppeldunkene står og der de nedgravde søppeldunkene kommer til å stå, samt skaffe info om hvor mye det eventuelt vil koste.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er strenge regler fra datatilsynet å montere kameraovervåkning. Søppeldunkene/nedgravde er nært opptil en kommunal vei, det er gjennomgående trafikk av tilfeldige forbipasserende

Forhåpentligvis vil utfordringen med forsøpling på utsiden av søppeldunkene bli redusert med nedgravde søppeldunker.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 9. Innkome forslag: Automatisk døråpner

Fremmet av: Ingrid Røed-Matz

I dag er det lagt opp til at man må bruke to hender for å åpne ytterdøren for å komme seg ut av blokkene, en til å holde "låsvrideren" og en til å dytte opp døra. Det er ikke så lett for alle, av ulike årsaker. Vi foreslår montering av automatisk døråpner, i form av en knapp/bryter på veggen i inngangspartiet. Da opprettholder vi at døren er låst når den er lukket, men gjør det samtidig mindre komplisert å komme seg ut.

#### Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget.

Det er en for stor kostnad pr dags dato å skifte ut velfungerende utgangsdører i alle oppgangene.

Om det er enkelte beboere som har behov for døråpner i oppgangen så henvises det til hjelpemiddelsentralen.

Forslag til vedtak:

 Ikke vedtatt.

## 10. Fastsettelse av honorarer til styret

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak:

Styrets godtgjørelse settes til 350 000.

 Vedtatt.

## 11. Fastsettelse av honorar til valgkomiteen

Godtgjørelse valgkomiteen foreslås satt til 6000 kroner.

Forslag til vedtak:

Valgkomiteens godtgjørelse settes til 6000 kroner

✓ Vedtatt.

## 12. Valg av tillitsvalgte

### Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:

Tom Robert Gabrielsen

Mustafa Øtgun

Følgende stilte til valg:

Tom Robert Gabrielsen

Rashid Mahmood

Mustafa Øtgun

### Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Kristin Dahl

Hege Lutro

Berit Olsen

Følgende stilte til valg:

Kristin Dahl

Hege Lutro

Berit Olsen

### Medlem valgkomite (1 år)

Følgende ble valgt:

Martin Tveiten Helgeby

Werner Løwensprung

Følgende stilte til valg:

Martin Tveiten Helgeby

Werner Løwensprung

## 13. 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:

Silje De Linde

Følgende stilte til valg:

Silje De Linde

### Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:  
Benjamin Lønne Røsler

Følgende stilte til valg:  
Benjamin Lønne Røsler



# Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2024 for STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 948712164

Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 7. desember kl. 09:00 til 11. desember kl. 15:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 115.

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 den foreslåtte møtelederen ikke blir valgt, er det styrets leder som etter loven er møteleder.

### Forslag til vedtak:

Bjørnar Sollie er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 65

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 33

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 2. Godkjenning av møteinnkallingen

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

### Forslag til vedtak:

Møteinnkallingen godkjennes

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 71

Antall stemmer mot vedtaket: 17

Antall blanke stemmer: 27

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 3. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

### Forslag til vedtak:

Marthe Elisabeth Lindseth og Bente Geeti Ohna er valgt.

✓ Forslaget ble vedtatt

Antall stemmer for vedtaket: 64

Antall stemmer mot vedtaket: 19

Antall blanke stemmer: 32

Flertallskrav: Alminnelig (50%)

## 4. Mistillit mot styret

Fremmet av: Rashid Malik

Det fremmes et mistillitsforslag mot det sittende styret i Stjerneblokkveien borettslag. Styret har ikke lenger tillitt til å lede borettslaget på en måte til det beste for beboerne. Jeg ber om at generalforsamlingen vedtar at det nåværende styret skal avsettes og at det vil bli valgt et nytt styre som kan ivareta borettslagets interesser på en tilfredsstillende måte.

#### **Styrets innstilling**

Styret støtter ikke forslaget.

Det vil alltid være delte meninger om beslutninger som blir tatt i et borettslag med over 200 andeler, men fra uenigheter til mistillit er det langt.

Innen et halvt år er det ordinær generalforsamling og det vil være valg på tre av fem posisjoner i styret. Styret oppfordrer heller til å la nåværende styre sitte ut sin valgte periode.

Styret anbefaler å stemme imot forslaget.

#### **Forslag til vedtak:**

 Forslaget falt

Antall stemmer for vedtaket: **39**

Antall stemmer mot vedtaket: **56**

Antall blanke stemmer: **20**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

# Verifikasjon

Transaksjon 09222115557534020169

## Dokument

### Protokoll før signering EGF

Hoveddokument

2 sider

Initiert på 2024-12-11 17:35:27 CET (+0100) av Bjørnar Sollie (BS1)

Ferdigstilt den 2024-12-11 17:42:25 CET (+0100)

## Underskriverne

### Bjørnar Sollie (BS1)

OBOS Eiendomsforvaltning AS

Organisasjonsnr. 934 261 585

*bjornar.sollie@obos.no*

+4795119335

*Signert 2024-12-11 17:35:27 CET (+0100)*

### Bjørnar Sollie (BS2)

OBOS

*bjornar.sollie@obos.no*

+4795119335

*Signert 2024-12-11 17:35:55 CET (+0100)*

### Bente Geeti Ohna (BGO)

*geeti@samin.no*

+4798678862

*Signert 2024-12-11 17:42:25 CET (+0100)*

### Marthe Elisabeth Lindseth (MEL)

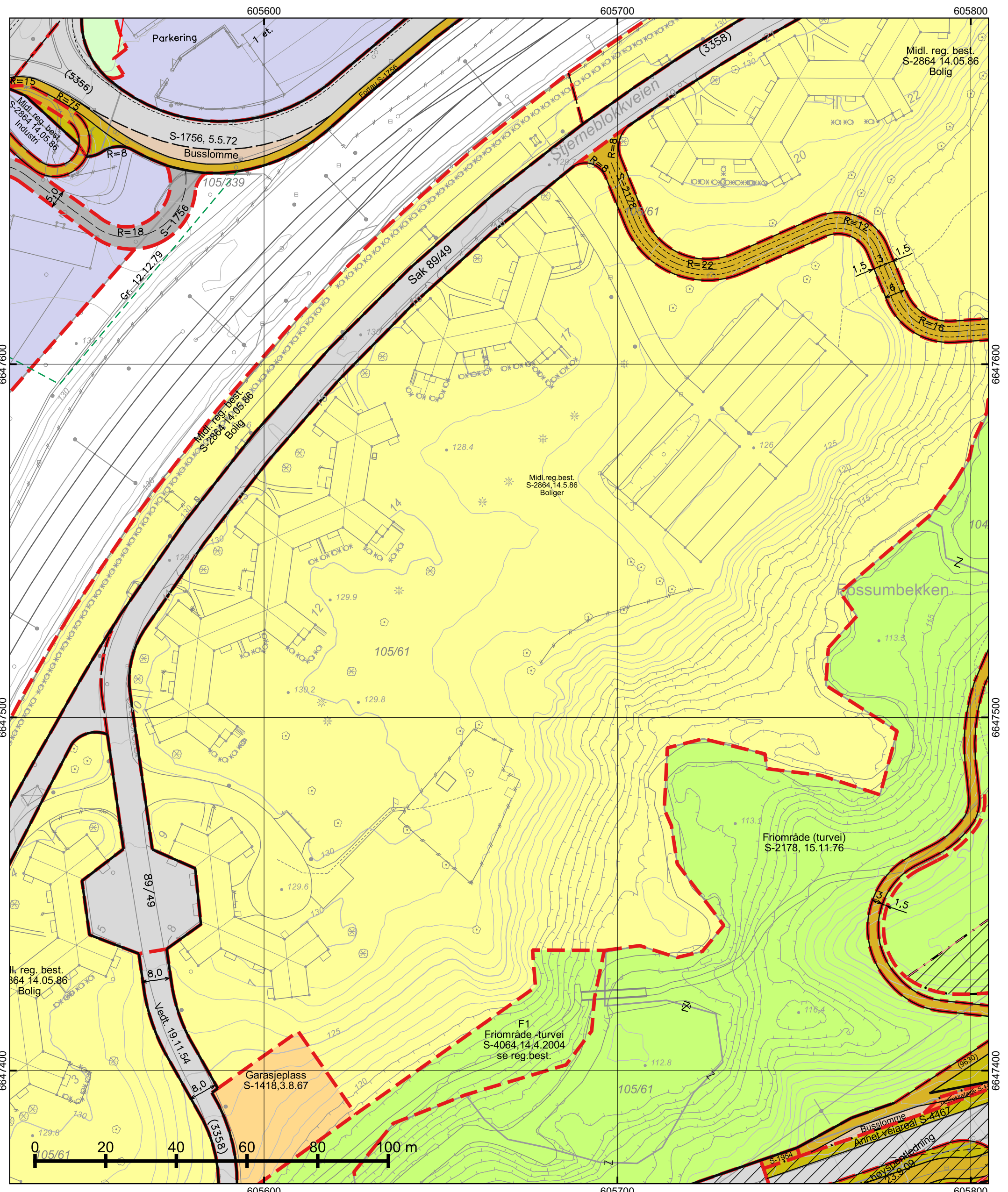
*lindsethm@gmail.com*

+4746313427

*Signert 2024-12-11 17:37:53 CET (+0100)*

Denne verifiseringen ble utstedt av Scrive. Informasjon i kursiv har blitt verifisert trygt av Scrive. For mer informasjon/bevis som angår dette dokumentet, se de skjulte vedleggene. Bruk en PDF-leser, som Adobe Reader, som kan vise skjulte vedlegg for å se vedleggene. Vennligst merk at hvis du skriver ut dokumentet, kan ikke en utskrevet kopi verifiseres som original i henhold til bestemmelsene nedenfor, og at en enkel utskrift vil være uten innholdet i de skjulte vedleggene. Den digitale signeringsprosessen (elektronisk forsegling) garanterer at dokumentet og de skjulte vedleggene er originale, og dette kan dokumenteres matematisk og uavhengig av Scrive. Scrive tilbyr også en tjeneste som lar deg automatisk verifisere at dokumentet er originalt på: <https://scrive.com/verify>





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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

 **Oslo**

Dato: 04.02.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

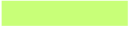
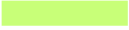



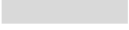

Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3

Reguleringskart	
<ul style="list-style-type: none"> <li>- Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).</li> <li>- Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17, KDP-18</li> <li>- Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.</li> <li>- Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.</li> </ul>	
PlottID/Best.nr: 138103/ 86505008	Deres ref.: 62747/ MORLIN
Adresse: STJERNEBLOKKVEIEN 11	Kommentar:
Gnr/Bnr: 105/61	


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

Se tegnforklaring på eget ark


## TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)


	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	70 - Felles avkjørsel
	78 - Forhage
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	111 - Garasje i boligområde
	150 - Industri m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	622 - Areal avsatt til kommunaltekn. anl.

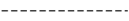
 RbFareOmråde

 RpFareGrense

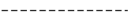
 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing


 311 - Annet veiareal


 312 - Fortau


 313 - Skulder - bankett

 317 - Offentlig gang-/sykkelvei

 324 - Veigrunn under bru


 913 - Formåavgrensning

 930 - Reguleringslinje


 Formålgrense


 Plangrense (gammel lov)

 Regulert eiendomsgrense

 Byggegrense

 Beregnet senterlinje veg

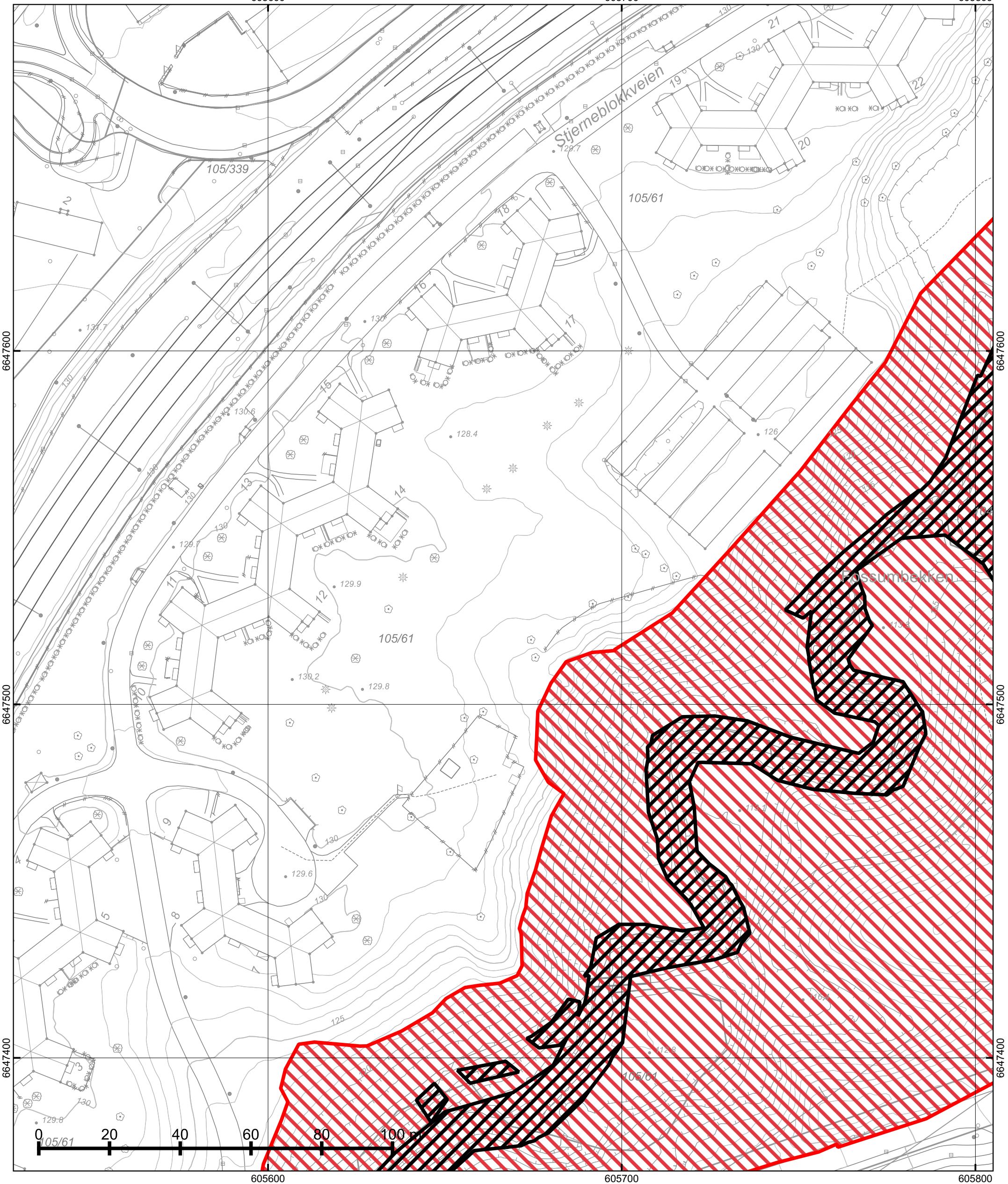
 Frisiktlinje

 Oppheving av eiendomsgrense

605600

605700

605800



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 04.02.2025  
 Bruker: FME  
 Målestokk 1:1000  
 Ekvidistanse 1m  
 Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32  
 Høydereferanser  
 - Reguleringsplan: Se reg.best.  
 - Bakgrunnskart: NN2000  
 Originalformat: A3



### Naturmangfold

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

PlottID/Best.nr: 138103/ 86505008

Deres ref.: 62747/ MORLIN

Adresse: STJERNEBLOKKVEIEN 11


Kommentar:

Gnr/Bnr: 105/61

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



# Tegnforklaring - kommuneplan

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



Oslo kommune



Ansvarshavende

Stjerneblokkvn. Brl. v/Sturtzel  
Stjerneblokkveien 12

Haugen, Frank  
Prof. Dahls gt.8

1083 OSLO

0355 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappnr.	Journr.
531.7	920305676	93/61925

Ders ref.

Vår saksbeh.	Dato
Arild R. Johannessen	3. desember 1993

Arbeidssted : 105/0061 Stjerneblokkveien 1-23  
Byggherre : Stjerneblokkvn. Brl. v/Sturtzel, Stjerneblokkveien 12, 1083 OSLO  
Arbeidets art: ETTERISOLERING OG NY FASADEKLEDNING AV TEGL, NYE BALKONGER

## FERDIGATTEST

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Afdeling Øst

Tore Berntzen  
Seksjonsleder

Arild R. Johannessen  
Avd. ing. II



# Oslo kommune Plan- og bygningsetaten

OSLO MURMESTERBEDRIFT AS  
Tvetenveien 162  
0671 OSLO

Dato: 18.04.2017

Deres ref.:

Vår ref.: 201617029-4  
**Oppgis alltid ved henvendelse**

Saksbeh.: Aleksandar Stijacic

Arkivkode: 531

Byggeplass: STJERNEBLOKKVEIEN 1 - 23 Eiendom: 105/61/0/0  
Tiltakshaver: STJERNEBLOKKVEIEN Adresse: Stjerneblokkveien 22, 1083 OSLO  
BORETTSLAG, Anne-Jette Raben  
Søker: OSLO MURMESTERBEDRIFT AS Adresse: Tvetenveien 162, 0671 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av bygningstekniske installasjoner

## Ferdigattest - Stjerneblokkveien 1 - 23

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for rehabilitering av pipe, mottatt 29.03.2017.

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

### Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201617029			
Beskrivelse	Tegningsnr	Dato	PBE-id
Situasjonsplan 2		31.10.2016	1/8

### Klagefristen er tre uker

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

### Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter  
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 18.04.2017 av:

Aleksandar Stijacic - saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

### Kopi til:



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

Postadresse:  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

Besøksadresse:  
Vahls gate 1  
0187 Oslo

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

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

STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG, Anne-Jette Raben, Stjerneblokkveien 22, 1083  
OSLO, [annejetteraben@hotmail.com](mailto:annejetteraben@hotmail.com)

6 stk. balkonger i 1. etasje.

Arbeidssted	Matr.nr.	F.nr.
Stjernebløkkveien, Grorud.	gnr. 105, bnr. 1 + 61, blokk 10 - 15.	57/2338

Byggherre:

Jernbanens Borettslag,

v/OEBS,

Torggt. 17,

Oslo.

Ansvarshavende:

Murmester Øivind Holm,

Norderhovsgt. 7,

Oslo.

Dato

3. desember 1958.

Arbeidets art:

6 stk. balkonger i 1. etasje.

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

.....  
Distriktsingeniør

H. Stangeland

.....  
G. Amundsen



OSLO KOMMUNE  
BYGNINGSKONTROLLEN

Erw

att.l.nr.

1260/1956

distr.nr.

FERDIGATTEST for det under 2/5 1949

anmeldte byggearbeid

nemlig: våningshus

På matr.nr.

Gr.nr. 165

br.nr. 1+61 blokk B oppg. 10-15

Tomt nr.

vei nr. Grovud

Eier: Jernbanens Borettslag v/Uale Bolig og Sparelag

Anmelder: Arkitektene Bernt Heiberg og Ola Nørk Sandvik, Kongsensgt. 14. Oslo

Ansvarehavende: Murmester Odd Førde Federsen, Nils Juelsgt. 39, Oslo.

Arbeidet er utført i samsvar med vedtatt approbasjon og under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning den 18/9 1953 ble det ikke funnet noe lovstridig ved selve bygningen.

Oppmerksomheten henledes på at bygningslovens § 131 pass. 2 bestemmer:

Det skal innsendes anmeldelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den approberte anmeldelse, eller — for eldre bygnings vedkommende — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Attest er innkommet fra:

Veivesenet 21/8 1954

vann- og kloakkvesenet

25/9 1952

Feiervesenet 20/6 1953

Bygningskontrollen

~~Gebühr berechnet unter Bezugnahme~~

Oslo, bygningskontrollen den

7. februar 1955.

J. Amundsen

kst

BYGNINGSINSPEKTØR i Nordre distrikt, Akersvd.



Oslo kommune  
Plan- og bygningsetaten

AF Gruppen Norge AS  
Postboks 6272 Etterstad  
0603 OSLO

Dato: 22.10.2012

Deres ref: Vår ref (saksnr): 201103086-11 Saksbeh: Anne Karin Ørbeck Arkivkode: 531  
Oppgis alltid ved henvendelse

Byggeplass: STJERNEBLOKKVEIEN 10 - Eiendom: 105/61/0/0  
15

Tiltakshaver: Stjerneblokkveien borettslag Adresse: Stjerneblokkveien 9, 1083 OSLO  
Søker: AF Gruppen Norge AS Adresse: Postboks 6272 Etterstad, 0603 OSLO  
Tiltakstype: Blokk/bygård/terrassehus Tiltaksart: Endring/reparasjon av  
bygningstekniske installasjoner

---

### FERDIGATTEST - STJERNEBLOKKVEIEN 10 - 15

Jf. plan- og bygningslovens § 21-10 og byggesaksforskriftens § 8-1

---

Det vises til søknad om ferdigattest av 19.09.2012

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

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

Det gjøres oppmerksom på at det kan føres tilsyn og gis pålegg i inntil 5 år etter at ferdigattesten er gitt.

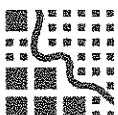
PLAN- OG BYGNINGSETATEN  
Avdeling for byggeprosjekter  
Enhet for Enklere saker

*Dette dokumentet er elektronisk godkjent 22.10.2012 av:*

*Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler  
Jon Erik Reite Bang - Enhetsleder*

**Kopi til:** Stjerneblokkveien borettslag, Stjerneblokkveien 9, 1083 OSLO, styret@stjerneblokkveien.no

**Vedlegg:** Orientering om klageadgang



Plan- og bygningsetaten  
Boks 364 Sentrum  
0102 Oslo

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

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

# Tilstandsrapport

📍 Stjerneblokkveien 11, 1083 OSLO

📖 OSLO kommune

# gnr. 105, bnr. 61

# Andelsnummer 32

Sum areal alle bygg: BRA: 63 m<sup>2</sup> BRA-i: 63 m<sup>2</sup>



Befaringsdato: 13.02.2025

Rapportdato: 14.02.2025

Oppdragsnr.: 18745-2651

Referansenummer: EV6203

Autorisert foretak: Nyverdi AS

Vår ref:



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.

Taksering næring/bolig/tilstand – Verdivurdering - Eiendomsrådgivning

## Rapportansvarlig

Andreas Grønstad Jahnsen  
Uavhengig Takstingeniør  
andreas@nyverdi.no  
934 40 100



# 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 bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige 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 byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige 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 bygningsakkyndige 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

- 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
- løsløre 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 bygningsakkyndig, 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 straffansvar.

# 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 bygnings sakkyndige 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 bygnings sakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

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

! TG 0

### 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.

! TG 1

### 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.

! TG 2

### 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.

! TG 3

### 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.

- TG IU

### 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.



# Beskrivelse av eiendommen

Skader, feil og mangler er avhengig av forskrifter og byggeskikk som var gjeldene da bygget ble oppført. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er hensyntatt. Der svikt ikke er registrert er tilstandsgrad satt ut fra bygningsdelens alder, dvs. antatt gjenværende levetid:

TG 1: Mer enn 1/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 2 Mer enn 2/3 av bygningsdelens normale levetid er oversteget.

TG 3 Mer enn bygningsdelens normale levetid er oversteget. Det presiseres at det i tilstandsanalysen er lagt til grunn at den er utført på brukt bolig. Slitasje, utidsmessighet og feil som følge av normal bruksslitasje ikke er bemerket.

Ingen synlige feil eller mangler ved bygningens bærende konstruksjoner.

En tilstandsbeskrivelse har til hensikt å oppfordre bruker til å foreta en kritisk gjennomgang av de anmerkede punktene.

## Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1952

### UTVENDIG

[Gå til side](#)

Beskrivelse av bygningsdeler bygger på kjente opplysninger for boliger i området samt det som var vanlig byggemåte da boligen ble oppført. Bygninger kan ha skjulte feil og mangler som er vanskelig å oppdage ved befarig. Særlig kritiske områder er risiko konstruksjoner, rom under terreng, membranløsninger, isolasjon i gulv, vegger og himling, vann og avløpsnett. Elde og utidsmessig het kombinert med endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll.

### INNVENDIG

[Gå til side](#)

Gulv: laminat, fliser.

Vegger: malte flater, fliser.

Himling: malte flater.

Etasjeskiller er av betongdekke.

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

### VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/wc

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

### KJØKKEN

[Gå til side](#)

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppføring, led lys under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frys. Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

### TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besiktiget i rørskap.

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

Boligen har naturlig ventilasjon.

Felles beredere i kjeller.

Sikringsskap med automatsikringer

Røykvarsler og pulverapparat.

### TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ikke vurdert, fellesareal.

### Arealer

[Gå til side](#)

### Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

### Lovlighet

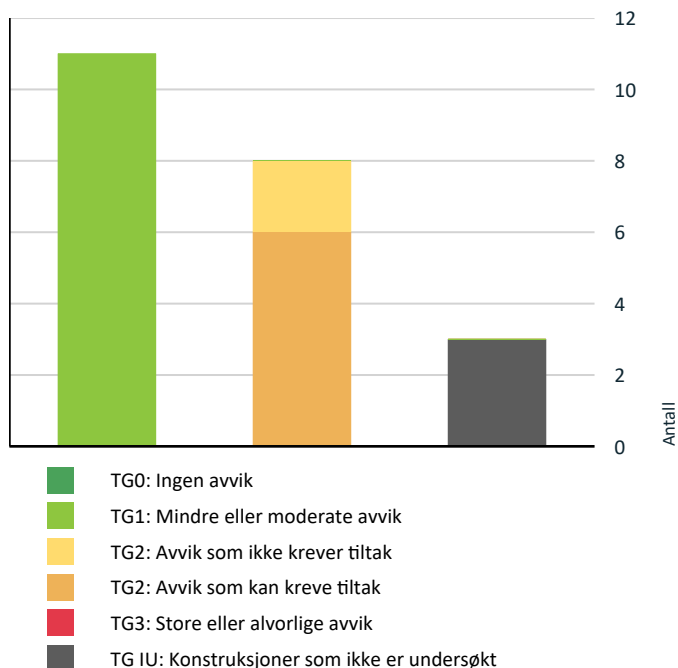
[Gå til side](#)

### Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
- Rominndeling stemmer med byggetegninger.

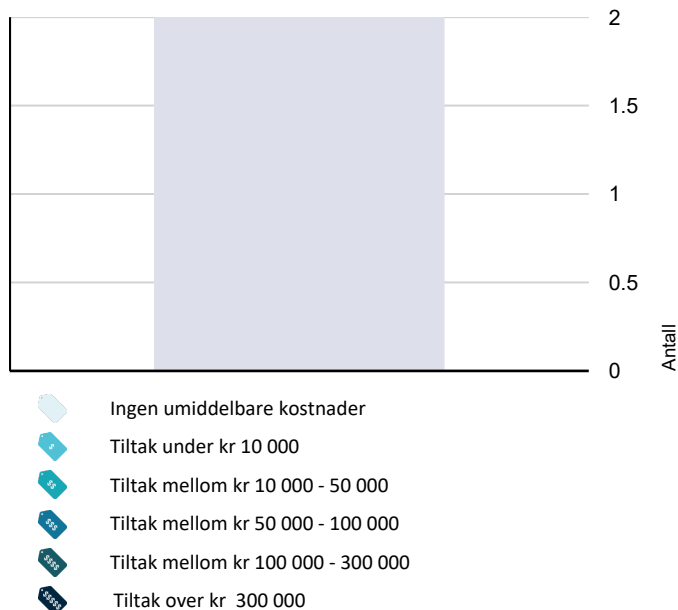
# Sammendrag av boligens tilstand

## Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

## Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

## Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Besiktigelsen er foretatt med de begrensninger som følger av at boligen er innredet. Skader eller mangler som er skjult bak innredninger, møbler, tepper e.l. vil derfor ikke kunne oppdages ved befaringen. Servitutter og heftelser som hefter ved eiendommen er ikke vurdert, med mindre det er angitt i rapporten. Normalt slit og elde beskrives ikke. Forholdene er likevel hensyntatt. Takstobjektet/bygningen vil kunne ha mangler og skader som takstrappen ikke omtaler pga. presisjonsnivået i en ordinær takstrapp, men dette er likevel hensyntatt i selve vurderingen. Takstmannens ansvar i forbindelse med vurderinger og opplysninger i denne takstrappen er begrenset til hans forhold til oppdragsgiver. Det er ikke kontrollert om det er utført arbeider i strid med Plan - og Bygningsloven. Der det i rapporten er foretatt antagelser, er dette normalt fordi angjeldende forhold ikke lot seg bringe på det rene. Utvendige konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Funksjonstesting av elektrisk anlegg, varmekabler, fyringsanlegg, røropplegg, tekniske innretninger/utstyr og lignende er ikke foretatt. Fallforhold i våtrom er kontrollert. Det er ikke foretatt kontroll av overflateavvik i forhold til toleransekrav angitt i NS3420, dvs. eventuelle skjevheter av gulv eller konstruksjonselementer. Arealer er angitt etter målereglene i NS3940, med endringer etter retningslinjene til NTF. Rommenes bruk kan være i strid med byggeforskriftene selv om de er måleverdige etter NS3940. MERK: Kunden/revirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til takstmannen hvis det finnes feil/ mangler som bør rettes opp.

## Oppsummering av avvik

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

### Boligbygg med flere boenheter

- TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT**
  - Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Tilliggende konstruksjoner våtrom** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Avløpsrør** [Gå til side](#)
  - Tekniske installasjoner > Varmtvannstank** [Gå til side](#)
- TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK**
  - Innvendig > Overflater** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Sanitærutstyr og innredning** [Gå til side](#)
  - Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Ventilasjon** [Gå til side](#)

# Sammendrag av boligens tilstand

! Kjøkken > 1 etasje > Kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

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

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

## ! TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > 1 etasje > Bad/wc > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

# Tilstandsrapport

## BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER



**Byggeår**  
1952

**Anvendelse**  
Ferdigattest

**Standard**  
Gjennomgående god standard på overflater og utstyr. Leiligheten inneholder følgende rominndeling: entré, 2 stk. soverom, bad/wc, stue med peisovn og utgang til balkong og felles hage, kjøkken. Det medfølger/disponeres 2 stk. kjellerboder samt 1 stk. loftsbod.

**Vedlikehold**  
Normalt vedlikehold må påregnes.

## UTVENDIG

### TG 1 Vinduer

Bygningen har malte trevinduer med 3-lags glass.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører - 2

Bygningen har malt balkongdør i tre.

**Årstall:** 2013      **Kilde:** Produksjonsår på produkt

### TG 1 Dører

Bygningen har teak hovedytterdør.

### TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Balkong med støpt dekke, malt utførelse.



Ca. 6 kvm. med utgang til hage

## INNVENDIG

### TG 2 Overflater

Gulv: laminat, fliser.  
Vegger: malte flater, fliser.  
Himling: malte flater.

**Vurdering av avvik:**

- Det er avvik:  
Noe bom/hullyd under fliser

**Konsekvens/tiltak**

- Tiltak:  
Ingen umiddelbare tiltak er påkrevet.

### TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller er av betongdekke.



Nivellering stue, ingen registrerte avvik

### TG 1 Pipe og ildsted

Boligen har mursteinspipe og vedovn.

# Tilstandsrapport



## TG 1 Innvendige dører

Innvendig har boligen malte fyllingsdører.

## VÅTROM

### 1 ETASJE > BAD/WC

#### Generell

Flislagt bad/wc med varmekabler, avtrekk, speilskap, downlights, opplegg for vaskemaskin og tørketrommel, servant med innredning, dusj hjørne med innfellbare glassdører, toalett.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag



### 1 ETASJE > BAD/WC

## TG 1 Overflater vegger og himling

Veggene har fliser. Taket er malt.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### 1 ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Overflater Gulv

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det er ikke behov for utbedringstiltak.

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### 1 ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

### Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må tettesjiktet skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

Jording må festes iht forskrift

**Kostnadsestimat:** Ingen umiddelbar kostnad



### 1 ETASJE > BAD/WC

## TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Rommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett, dusjvegger/hjørne og opplegg for vaskemaskin.

**Årstall:** 2013 **Kilde:** Info fra sameie/borettslag

### Vurdering av avvik:

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

### Konsekvens/tiltak

- Det må gjennomføres ytterligere undersøkelser.
- Det må gjøres tiltak for å lukke avviket.

# Tilstandsrapport

## 1 ETASJE > BAD/WC

### TG 2 Ventilasjon

Det er naturlig ventilering.

#### Vurdering av avvik:

- Rommet har kun naturlig ventilasjon.
- Våtrommet mangler tilluftsventilering, f.eks. spalte/ventil ved dør.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør etableres tilfredsstillende tilluft til våtrom f.eks. luftespalte ved dør e.l.

## 1 ETASJE > BAD/WC

### TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

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

Årstall: 2013 Kilde: Info fra sameie/borettslag

## KJØKKEN

## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 2 Overflater og innredning

Tidsriktig glatt innredning, soft close, takoppføring, led lys under overskap, laminat benkeplate med nedfelt stålkum og keramisk topp, integrert komfyr, oppvaskmaskin, frittstående kjøl/frys.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

#### Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Noe svelling på innredning mm.

#### Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Noe fremtidig vedlikehold må forventes.



## 1 ETASJE > KJØKKEN

### TG 1 Avtrekk

Det er kjøkkenventilator med avtrekk ut.

Årstall: 2018 Kilde: Eier

## TEKNISKE INSTALLASJONER

### TG 2 Vannledninger

Innvendige vannledninger er av plast (rør i rør). Det er besikttet i rørskap.

#### Vurdering av avvik:

- Det er påvist at eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system ikke ledes til sluk eller annen kompenserende løsning.

#### Konsekvens/tiltak

- Det bør foretas tiltak på anlegget som sikrer bedre løsning på eventuelt lekkasjevann fra rør i rør system.

Bør være perforert luke



### TG IU Avløpsrør

Det er antatt avløpsrør av støpejern. Ligger skjult i konstruksjonen.

### TG 1 Ventilasjon

Boligen har naturlig ventilasjon.

### TG IU Varmtvannstank

Felles beredere i kjeller.

### TG 2 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 forenklete 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.*

# Tilstandsrapport

## Sikringsskap med automatsikringer

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.  
**Ukjent.**
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?  
**Ja**
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?  
**Ja**  
Eksisterer det samsvarserklæring?  
**Nei**
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?  
**Ukjent**
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?  
**Nei**
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?  
**Nei**

## Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank  
**Nei**
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?  
**Nei**

## Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?  
**Nei**
11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?  
**Ja**
12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?  
**Ja Det anbefales at anlegget kontrolleres av autorisert foretak.**



## ! TG 1

## Branntekniske forhold

*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 bygnings sakkyndig 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.*

Røykvarsler og pulverapparat.

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**
4. Er det skader på røykvarslere?  
**Ukjent Ikke funksjonstestet.**

# 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

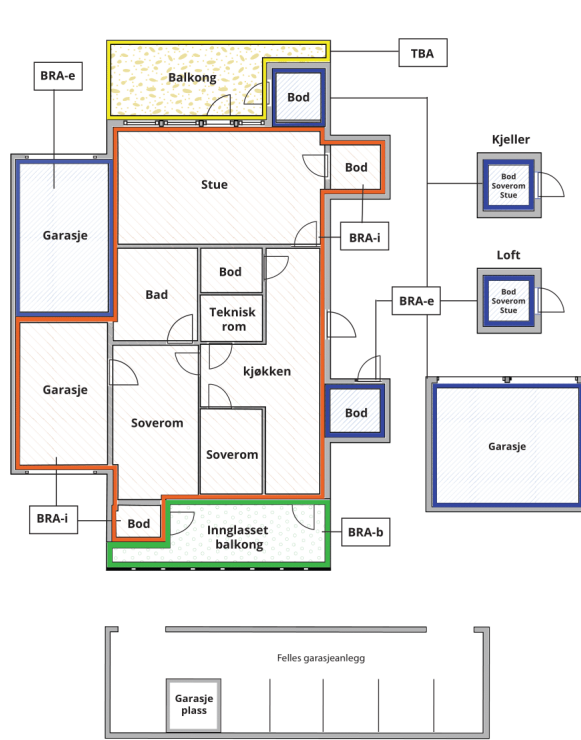
## Hva er måleverdig areal?

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 optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass 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 boden
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 bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige oppdager at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggt teknisk 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 bygningsakkyndige 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 <sup>2</sup>			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1 etasje	63			63	6
<b>SUM</b>	<b>63</b>				<b>6</b>
<b>SUM BRA</b>	<b>63</b>				

### Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1 etasje	Entré, Bad/wc, 2 stk. soverom, Stue m/peisovn og utg balkong, Kjøkken		

### Kommentar

Entré, 3 x 1,1 + 1,58 x 1,58  
Bad, 1,86 x 1,7 (midt på skrå vegg)  
Kjøkken, 3,0 x 3,0  
Soverom, 3,28 x 2,83  
Soverom 2, 3,29 x 3,18  
Stue, 4,82 x 4,32

### Lovlighet

#### Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

*Kommentar:* Rominndeling stemmer med byggetegninger.

#### Brannceller

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

Ja  Nei

#### Nyere håndverkstjenester

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

Ja  Nei

#### Krav for rom til varig opphold

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

Ja  Nei

*Kommentar:*

## Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM( m2)	S-ROM( m2)
<b>Boligbygg med flere boenheter</b>	63	0

# Befarings - og eiendomsopplysninger

## Befaring

Dato	Til stede	Rolle
13.2.2025	Andreas Grønstad Jahnsen	Takstingeniør
	Imihan Veziri	Kunde

## Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	105	61		0	81632.4 m <sup>2</sup>	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

### Adresse

Stjerneblokkveien 11

### Hjemmelshaver

Stjerneblokkveien Borettslag

## Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
132/STJERNEBLOKKVEIEN BORETTSLAG	948712164	132	OBOS	Veziri Imihan, Veziri Vezir

## Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer	Opprinnelig innskudd	Andel fellesformue	Andel fellesgjeld
32	3 400	7 406    31.12.2024	224 000    01.02.2025

## Eiendomsopplysninger

### Beliggenhet

Leiligheten ligger meget attraktivt til på Nedre Grorud i Stjerneblokkveien Borettslag i bydel Alna. Det er nærhet til servicetilbud og fasiliteter. Kun 10 min reisetid med bil fra Oslo sentrum. Leiligheten er beliggende i en blindvei uten gjennomgangstrafikk. God offentlig kommunikasjon med tog og bussholdeplass i umiddelbar nærhet. Meget barnevennlig område med kort vei til barnehager og skoler.

### Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

### Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

### Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

### Regulering

Regulert område.

### Om tomten

Planert og opparbeidet fellesareal.

### Tinglyste/andre forhold

På forespørsel har eier opplyst at de ikke er kjent med at bebyggelsen er beheftet med skjulte feil/mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av fellesutgifter i borettslaget utover det som er nevnt i dette dokumentet. Det henvises forøvrig til borettslagets årsberetning og regnskap, eventuelt vedlikeholdsplan for borettslaget. Ifølge eier foreligger det ingen offentlige krav eller påbud. Denne opplysning er ikke kontrollert av takstmannen. Generelt vil det ved kjøp av brukt bolig være mindre mangler, skjevheter og skader som ikke er nevnt i taksten, dette er likevel hensyntatt i vurderingen. Det er ingen forutsetning at rom medtatt i P- arealet oppfyller krav i byggeforskrifter til varig opphold. I hovedsak er det dagens bruk av rommene som bestemmer betegnelsen og om de defineres som P-rom eller som S-rom, men i mange tilfeller må takstmannen la sitt skjønn overstyre hovedregelen. Dette betyr at rommene kan defineres både som P- Rom eller S-Rom selv om de er i strid med byggeforskriftene.

## Siste hjemmelsovergang

År	Type
2004	Annet

## Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige	85209689			
<b>Kommentar</b>				
Bygningsforsikring				

# Kilder og vedlegg

## Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Gjennomgått		Nei
Forretningsfører			Gjennomgått		Nei
Eier			Gjennomgått		Nei
Tegninger			Ikke 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 struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. 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 befaringsstidspunktet. 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 er 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.

## TILLEGGSENDERSØKELSER

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.

## UTTRYKK OG DEFINISJONER

# Tilstandsrapportens avgrensninger

- 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 fuktinnhold 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 slitasje: 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 ulike definisjoner av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere brukere 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 boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/EV6203>

## KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se [www.takstklagenemnd.no](http://www.takstklagenemnd.no) for mer informasjon

# Vedtekter

for Stjerneblokkveien borettslag org nr 948712164.

vedtatt på ordinær generalforsamling den 06.05.13

endret på generalforsamling den 05.05.2022

## 1. Innledende bestemmelser

### 1-1 Formål

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

### 1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget 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 boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.

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

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

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

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

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

## **2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier**

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

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

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

(4) 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 èn eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader frem til ny andelseier er godkjent, eller til det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

## **3. Forkjøpsrett**

### **3-1 Forkjøpsberettigede**

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

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

### **3-2 Interne forkjøpsberettigede**

(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.

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

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder

selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

### **3-3 Behandlingsregler og frister**

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

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

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

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

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

### **3-4 Rettsovergang til nærstående**

Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget. Forkjøpsretten kan heller ikke gjøres gjeldende når andelen overføres på skifte etter separasjon eller skilsmisse, eller når et husstandsmedlem overtar andelen etter bestemmelsene i husstandsfellesskapslovens § 3.

## **4. Borett og overlating av bruk**

#### **4-1 Boretten**

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

#### **4-2 Overlating av bruk**

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

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

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

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

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

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

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

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

### **4-3 Bygningsmessige arbeider**

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

(2) Forandringer som skjer i strid med de til enhver tid gjeldende bygningsforskrifter og andre offentlige bestemmelser, er ikke tillatt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antenn, 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 reparasjon 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 karmen.

(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 veranda, balkong og lignende.

(4) Andelseieren er selv ansvarlig for at installasjon og oppbevaring av brann- og eksplosjonsfarlige stoffer skjer i betryggende former og i henhold til gjeldende lover og forskrifter.

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

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

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

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

### **5-2 Borettslagets 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 utskiftning av termoruter, og ytterdører til boligen og reparasjon eller utskiftning 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**

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

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

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

### **6-2 Betaling av felleskostnader**

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med 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 en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning 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 kreve andelen solgt dersom andelseier melder seg ut av boligbyggelaget.

### **7-3 Fravikelse**

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

## **8. Styret og dets vedtak**

### **8-1 Styret**

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

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. 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 i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

#### **8-4 Styret og innkjøp av tjenester fra andelseiere eller leietagere**

- (1) Det er ikke anledning til å gi andelseiere eller leietagere som driver egen virksomhet oppdrag som går på drift og vedlikehold av borettslaget. Herunder gjelder også renholdstjenester og butikkdrift. Dette vil derimot ikke gjelde virksomhet som ikke retter sine tjenester mot borettslag og som drives av andelseiere eller leietagere i borettslaget.

#### **8-5 Representasjon og fullmakt**

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

### **9. Generalforsamlingen**

#### **9-1 Myndighet**

Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

#### **9-2 Tidspunkt for generalforsamling**

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

#### **9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling**

- (1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.
- (2) 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 boligbyggelaget.
- (3) I innkallingen skal de sakene som skal behandles være bestemt angitt. Skal et forslag som etter borettslagsloven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen. Saker som en andelseier ønsker behandlet på ordinær generalforsamling skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt 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

### **9-5 Møterett**

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

### **9-6 Møteledelse og protokoll**

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

### **9-7 Stemmerett og fullmakt**

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

### **9-8 Vedtak på generalforsamlingen**

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

## **10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern**

### **10-1 Inhabilitet**

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

### **10-2 Taushetsplikt**

Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i

borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

### **10-3 Mindretallsvern**

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

## **11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene**

### **11-1 Vedtektsendringer**

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

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

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

### **11-2 Forholdet til borettslovene**

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