

Starveien 28A



Velkommen til

Starveien 28A



Salgsoppgaven produsert 2. mai 2025

HØYBRÅTEN

Stort og innholdsrikt enderekkehus m/garasjeplass! Flere herlige uteplasser - 2 stuer, 4 soverom - Barnevennlig område!

Prisantydning	5 900 000,-
Fellesgjeld	389 000,-
Omkostninger	9 562,-
Totalpris	6 298 562,-
Fellesutgifter pr. mnd	7 035,-
BRA-i	144 kvm
Totalt BRA	149 kvm
Soverom	4

Etasje	2
Boligtype	Andelsleilighet
Eieform	Andel
Byggeår	1980

Megler	Sebastian Chodkowski
Telefon	412 34 540
E-post	s.chodkowski@nordvikbolig.no

Megler 2	Kordian Zuraw
Telefon	463 49 101
E-post	k.zuraw@nordvikbolig.no


28A





Kort fortalt

- - Stort og gjennomgående rekkehus
- Tilhører Høybråten skolekrets
- Enderekkehus
- Familievennlig planløsning
- Flere romslige og skjermede uteplasser både foran og bak
- Stue med utgang til balkong på ca 6,5m² med god utsikt
- Bad, toalettrom og et separat vaskerom
- 4 soverom
- Peis i kjellerstuen
- Varmepumpe i stuen
- Innvendig bod på ca 3,5 m²
- Utvending bod på ca. 5 m²
- Garasje med montert elbil-lader, samt automatisk port med åpner.
- Gulvarealet til kaldt loft måles til ca 41 m²
- Tilgang til flotte fellesarealer
- Lekeplasser og ballbane til glede for de yngste
- Kort vei til barnehager og skole
- Dagligvarebutikk i tilknytning til borettslaget.
- Kun 10 min gange til tog

- Velkommen til hyggelig visning!

Arealer og innhold

BRA-i:	144 kvm
BRA-e:	5 kvm
Totalt BRA:	149 kvm
TBA:	35 kvm

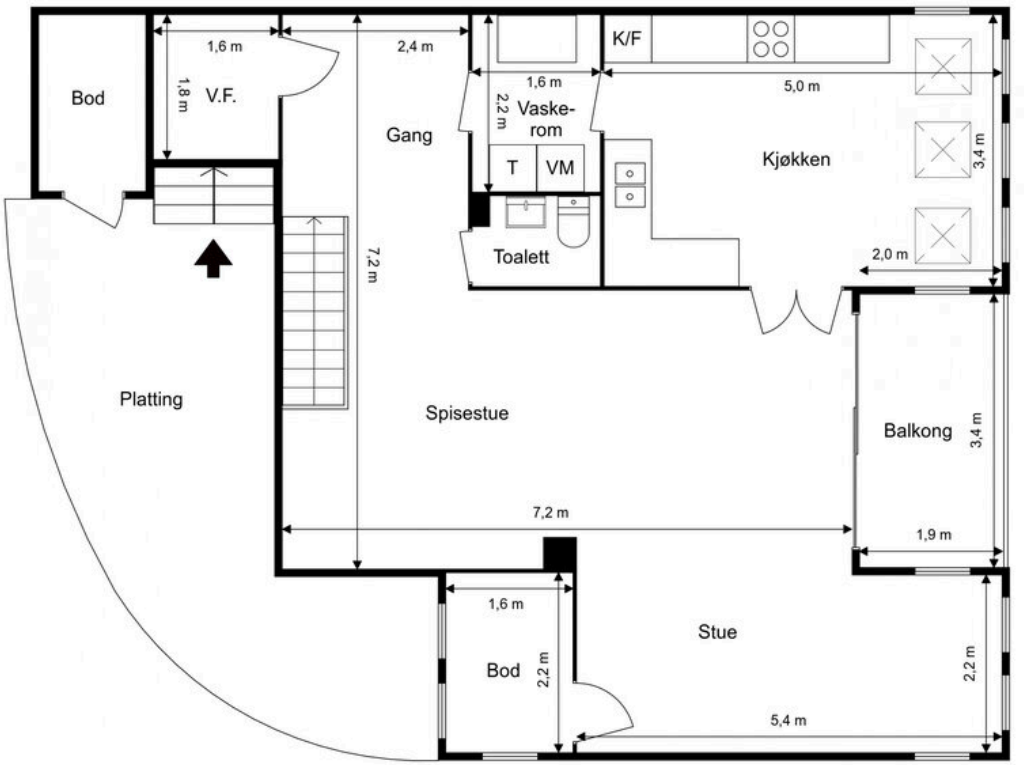
Beskrivelse

Andelsleilighet
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue, bad, 4 soverom, gang
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Vindfang, gang, vaskerom, toalett, kjøkken, spisestue, stue, bod
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 21 kvm.

Starveien 28A, 1088 Oslo

1. Etasje



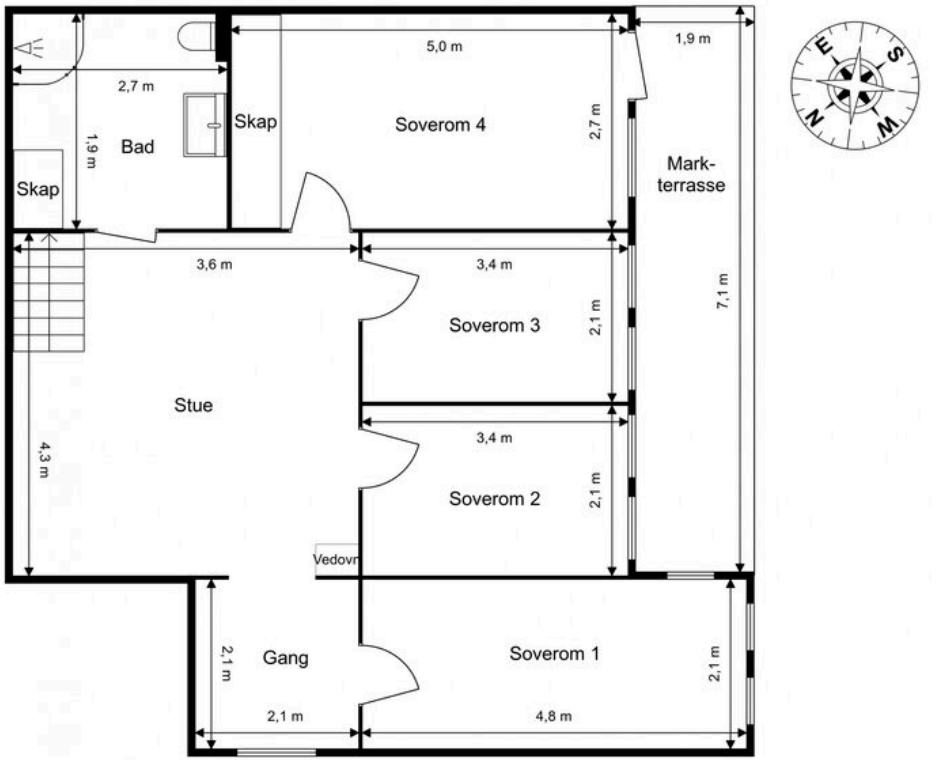


FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.

Starveien 28A, 1088 Oslo

U. Etasje



FIDENS

Vær oppmerksom på at dette er en illustrasjon av boligens planløsning med omtrentlige mål.
Faktiske målinger på stedet kan avvike og målene er ikke juridisk bindende.



Starveien 28A

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 156 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	**11 min** 0.8 km
Ellingsrudåsen skole (1-7 kl.) 484 elever, 27 klasser	**26 min** 1.9 km
Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	**26 min** 1.9 km
Haugen skole (1-7 kl.) 623 elever, 28 klasser	**28 min** 2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 275 elever, 20 klasser	**15 min** 1.1 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	**6 min** 2.3 km
OKS Videregående skole	**8 min**

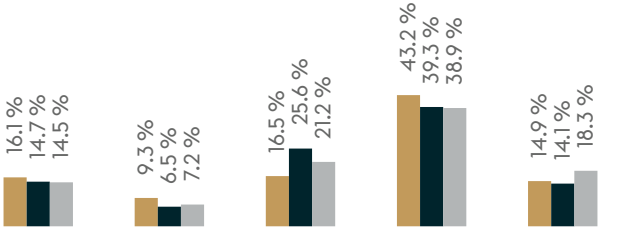
Offentlig transport

Høybråten park Linje 64	**4 min** 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	**10 min** 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	**7 min** 2.7 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**18 min** 16.9 km
Oslo Gardermoen	**26 min**

Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	**2 min** 0.2 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	**16 min** 1.1 km
Framtia barnehage (1-5 år) 105 barn	**21 min** 1.5 km

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet

Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene

Veldig bra 87/100

Naboskapet

Godt vennskap 74/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Starveien brl. ballplass	3 min
Høybråten Park	5 min
EVO SNØ	20 min
Sportytude Lørenskog Snø	25 min

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

— Sitat fra en lokalkjent

Støynivået
Lite støynivå 89/100

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 86/100

Kvalitet på barnehagene
Veldig bra 86/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen.
Copyright © Finn.no AS 2024

Informasjon

Starveien 28A

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0001/25

Boligtype
Andelsleilighet

Adresse og betegnelse
Starveien 28A, 1088 OSLO
Gnr 102, bnr 425 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 59 i Starveien Borettslag, org.nr. 947854143

Selger
Gunnar Bjørndal-Riis

Kjøpesum og omkostninger
5 900 000,- (Prisantydning)
389 000,- (Andel av fellesgjeld)
---
6 289 000,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
8 212,- (Gebyr forkjøpsrett)
260,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 300,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 562,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 862,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
6 298 562,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
6 307 862,- (Totalpris inkl. omkostninger (med Boligkjøperpakke))

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

Andel fellesgjeld / Andel formue overtas av kjøper.

Om boligen

Byggeår
1980

Etasje
2

Antall soverom
4

Arealer
BRA-i: 144 kvm
BRA-e: 5 kvm
Totalt BRA: 149 kvm
TBA: 14 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
Underetasje:
BRA-i: 66 kvm. Stue, bad, 4 soverom, gang
Total BRA: 66 kvm.
TBA: 14 kvm.

1. etasje:
BRA-i: 78 kvm. Vindfang, gang, vaskerom, toalett, kjøkken, spisestue, stue, bod
BRA-e: 5 kvm. Utvendig bod
Total BRA: 83 kvm.
TBA: 21 kvm.

Innhold

Boligen strekker seg over to plan, og inneholder:
1. etasje BRA-i 78 m^2. Vindfang, gang, vaskerom, toalett, kjøkken, spisestue, stue, bod
Underetasje BRA-i 66 m^2. Stue, bad, 4 soverom, gang

I tillegg disponeres en ekstern bod på 5 m^2

Standard

1. ETASJE
Entré:
Velkommen inn! I entréen er det god plass til å henge fra seg yttertøy samt sette fra seg sko. Det er laminat på gulvet med behagelig gulvvarme.

Stue og spisestue:
Stuen er av fin størrelse, med store vindusflater som slipper inn rikelig med naturlig lys. Det er god plass til sofaseksjon, tv-møbel og spisegruppe. På veggen er det montert en varmepumpe, denne sikrer god innetemperatur hele året. Fra stuen er det utgang til en herlig uteplass. Balkongen er vendt mot nordvest, og måler 7m^2. Her ute er det plass til sittegruppe.

Kjøkken:
Kjøkkenet er separat, og byr på mye benk- og skapplass. Kjøkkenet er fra 2004 og er fra IKEA. Eier opplyser at fronter ble byttet rundt 2015. Videre har kjøkkenet integrert stekeovn og platetopp, samt nisje for frittstående kjøleskap. Over platetoppen er det tilkoblet ventilator. Ved kjøkkenvinduet er det plass til spisebord, og rommet har store vindusflater både på vegg og i himling.

Vaskerom:
Fra kjøkkenet er det inngang til et praktisk vaskerom med belegg på gulv og malt overflate på vegger. Rommet har veggskap i glatt/malt utførelse, og er utstyrt med naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel.

Toalettrom:
Vegg i vegg med vaskerommet, med inngang fra gangen, er det inngang til et toalettrom. Eier opplyser at toalettrommet ble pusset opp i perioden 2008-10. Rommet har gulvstående wc samt servantskap med glatte fronter. Over servantskapet er det tilkoblet en overlimt servant med ettgreps armatur Hans Grohe.

UNDERETASJE
Stue:
Fra trappen kommer man ned i en stue. Rommet er omtalt som "lekerom" i de siste godkjente byggetegningene, men benyttes i dag som stue. Her er det plass til sofa, tv-møbel og øvrig innredning. Rommet har en vedovn som sikrer ekstra varme i vinterhalvåret.

Bad:
Etasjen har et flislagt baderom med elektrisk gulvvarme. Rommet er innredet med servantskap med glatte fronter, benkeplate i steinmateriale samt en servantbolle med ettgreps armatur fra HansGrohe. Videre er rommet utstyrt med skapinnredning, dusjhjørne, innfellbare glassdører og mekanisk avtrekk.

Fire soverom:
Boligen har fire gode soverom. Hovedsoverommet har plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i stor skyvedørsgarderobe. Fra rommet er det utgang til en herlig nordvestvendt markterrasse på 14m². Her ute er det god plass til sittegruppe, og det er videre utgang til hagen. Soverom nr. 2, 3 og 4 fungerer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommene har plass til seng, nattbord, garderobeløsning og evt. skrivebord.

Innvendige overflater:
Gulv: Flis og 3-stavs eikeparkett på gulv.
Vegger: Flis og malt overflate på vegger.
Himling: Panel i himling.

For full oversikt over tilstandsgrader, se punktet Byggemåte eller se vedlagt tilstandsrapport.

Parkering

Det disponeres garasje i rekke på ca. 14m2. Det er montert elbil-lader i garasje samt automatisk port med åpner.

Borettslaget har også to store parkeringsplasser for beboerparkering/gjester. I tillegg det er gode parkeringsmuligheter i veien. Øvrig parkering etter områdets gjeldende bestemmelser.

Sammendrag selgers egenerklæring

- Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Bad ble renovert i 2006. Finner ikke dokumentasjon. Husker ikke

- Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet? Ja. Ny membran, og nytt sluk i i forbindelse med renovering av bad i 2006

- Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Kran på Toalettrom og kjøkken skiftet av meg. Utført i 2004 og 2007

- Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Snø inn på luft i ved snø og sterk nordavind. Ny vindsperre blir monteret av OSEB 24.02.2025

- Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad. Elektrisk på bad og kjøkken utført av en venn som er godkjent elektrikker

- Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja. Utført i 2013. mangler godkjenning av el. på bad.

- Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag? Ja. Elbil lader i garasje, montert og eid av borettslaget

- Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Arbeid utført i regi av borettslaget. Starveien borettslag

- Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Ytre vedlikehold av tilbygg er ikke borettsalgets ansavar.

Bygningssakkyndig

Joakim Langbråten v/ Fidens AS

Byggemåte

Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 08.04.2025
Bygning:
Rekkehus er oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag.

Vinduer og dører:
Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entredør er CE-merket.
Innerdører av type fyllingsdør/foldedør med sprosser og innfelt glass.

Trapp:
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Balkong/terrasse:
Nordvest-vendt balkong på 7m^2 med adkomst fra spisestue.
Nordvest-vendt markterrasse på 14m^2 med adkomst fra soverom.
Sørøst-vendt platting på 14 m^2 med adkomst fra inngangsparti.

Pipe og ildsted:
Elementpipe. Ikke montert ildsted.

VVS-installasjoner:
Type avløpsrør Plast
Type vannrør: Rør i rør system
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Varmepumpe. Det foreligger dokumentasjon på utført service datert 21.10.2024.
Utført av ACsenteret AS.

Luftbehandling:
Naturlig ventilasjon.

Elkraft:
Skrusikringer, Automatsikringer
Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.

Nedenfor gjengis en kort oppsummering der den bygningssakyndige har beskrevet avvik ved boligen som har fått tilstandsgrad 2 (TG2) eller 3 (TG3).
TG2 med avvik som kan kreve tiltak:
Drenering: TG2: Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker. Grunnmursplasten mangler topplist. Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert. Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng. Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må

dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Grunnmur og fundament: TG2: Det er avflassing av utvendig overflatebehandling. Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng: TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader. Hulltakning: Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset
til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder. Beskrivelse: Utfórede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens. Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'. Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting:
- Markterrasse underetasje: TG2: Det registreres skjevheter i konstruksjonen. Terrassebord er oppsprukket og værslitt. Beskrivelse: Nordvest-vendt markterrasse på ca. 14m^2 med adkomst fra soverom. Deler av balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert. Eier opplyser at markterrassen er fra rundt 2000-tallet. Overflatebehandling anbefales. Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.
- Platting inngangsparti: TG2: Terrassebord er oppsprukket og værslitt. Beskrivelse: Sørøst-vendt platting på ca. 14 m^2 med adkomst fra inngangsparti. Deler av platting er snødekt og ikke kontrollert. Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører : TG2 gjelder de vinduer som er fra 1995: Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig. Karmer er værslitte. Takvinduer i kjøkken har større slitasje i karmer og treverket har sprekker. Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering. Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år). Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for
punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes. Merknad: Bruksmerker på innerdører/karm. Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut. Overflatebehandlinger anbefales. Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger: TG2:
Hjørnekasse kledningen nesten helt ned til terrenget. Beskrivelse: Fasader fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Eier opplyser at fasader ble byttet i 2019/20 i regi av borettslaget. Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel. Det anbefales at kledning som ligger tett mot bakken eller terrassen blir sjekket regelmessig. Hvis ytterkledningen er for nær bakken eller terrassen, kan det forårsake fuktskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging): TG2: Det registreres manglende plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft. Undertaket er misfarget. Beskrivelse: Tette gavelvegg loft. Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i 2025. Det er kaldt loft

med adkomst fra stigeluke i gang. Undertak av takbord/taktro. Ventilering via spalte i gesims og veggventiler. Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson. Plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft må etableres for å få TG1. I eldre hus uten plast/diffusjonssperre kan det være kostnadskrevende å etablere dette i ettertid. Nødvendigheten av etablering må vurderes i det enkelte tilfelle. Som kompenserende tiltak i perioden frem til etablering kan det vurderes økt lufting. Søk råd hos fagperson før eventuelle utbedringer.

Taktekking: TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak. Tekkingen/beslag har slitasje/deformering og mose på grunn av elde/alder. Beskrivelse: Eier opplyser at taktekkingen er fra rundt 2000-tallet. Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft' Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger. Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Mose bør fjernes. Beslag bør holdes under tilsyn. Utbedringer kan ikke utelukkes.

Utstyr på tak: TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket. et anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

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

Ildsted/Skorstein: TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen. Brennbare materialer (dørkarm,listverk) er montert for nærme vedovn/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering. Beskrivelse: Sote/feieluke er i underetasjen i stue. Eier opplever noe tilbakeslag ved å benytte vedovn. Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak. Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales. Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for
produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

Kjøkken Oppsummering av overflater og innredning
TG2: Fuktskade i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.
TG1: Kjøkken fra 2004 og type IKEA. Eier opplyser at fronter ble byttet rundt 2015. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.
Beskrivelse: 3-stavs eikeparkett på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn og deler med gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen fra Simens. Det er integrert stekeovn, kjøleskap og platetopp fra Siemens. Frittstående oppvaskmaskin. Anbefalte tiltak overflater og innredning Utbedring/utskiftning av benkeplate anbefales.

Toalettrom: TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt. Rommet mangler tilluftspalte ved dør for optimal ventilering.
TG1: Påbegynnende fuktsvelling i underkant av servantskap. Beskrivelse: Eier opplyser at toalettrommet ble pusset opp i perioden 2008-10. 3-stavs eikeparkett

på gulv. Malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur Hans Grohe. Lys på vegg. Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering. Tilluftspalte ved dør anbefales å etablere for å få optimal ventilering.

Vannledninger: TG2: Manglende sprutsikkert glass i fordelerskap. Beskrivelse: Fordelerskap er plassert i soverom 4, i skap Stoppekran er plassert i bad via luke. Stoppekran fungerer som tiltenkt. Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken. Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie.

Elektrisk: TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang. Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder: TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist. Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Våtrom: Vaskerom 1. etasje:
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Basert på alder vurderes belegg/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Beskrivelse: Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Eksakt alder på sluk og belegg er ukjent. Sluket er et plastsluk. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene
dokumenteres.
- Oppsummering av ventilasjon: Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret. Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting. Det bør installeres mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad u. etasje:
- Oppsummering av overflater: TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv. Beskrivelse: Badet ble renovert i 2005/06 i henhold til opplysninger fra eier. Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres 15mm oppkant av membran ved dør. Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.
- Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk: TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon. Beskrivelse: Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2005/06. Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon. På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.
- Oppsummering av sanitærutstyr: TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning. Det anbefales ikke etablert

drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.
- Oppsummering av ventilasjon: TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert. Beskrivelse: Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen. Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Tilstandsrapport ligger vedlagt i salgsoppgaven. Interessenter anbefales å sette seg inn i denne.

Innbo og løsøre

Integrerte hvitevarer medfølger.

Vedlagt salgsoppgaven følger NEF sin standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør". Med mindre annet fremkommer av salgsoppgaven gjelder denne listen.

Dersom det er noe i overnevnte liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Hull og merker etter feste av innredning og utstyr som ikke følger med, aksepteres av kjøper.

Adgang til utleie

Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i borettslag. Med styrets godkjenning og på visse vilkår kan boligen leies ut for inntil 3, år. jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Andelseier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten godkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Kortidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn i året, uten samtykke fra styret.

Energi og oppvarming

Energimerking

D - rød
Alle eiendommer som selges/leies ut skal ha energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som plikter å fremlegge energiattest og er selv ansvarlig for at opplysningene er riktig.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har lagt frem energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattest er basert på nåværende eiers/ husstands senere års forbruk og utgifter. Dette vil kunne variere avhengig av antall familiemedlemmer i husstanden, ønsket innetemperatur, egne fordelsavtale mv. Megler har intet ansvar for informasjon som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Elektrisk oppvarming, i tillegg til fyring med ved.

Informasjon om strømforbruk

Selger har ikke oppgitt strømforbruk.
Energiforbruket vil variere fra husstand til husstand.

Økonomi

Felleskostnader

Kr 7 035,- pr. mnd.
Inkluderer: Drift og vedlikehold, forsikringer, kommunale avgifter, grunnpakke TV-anlegg/bredbånd, forretningsfører-/revisjonshonorar, styrehonorar, personalkostnader, kontingenter, andre driftskostnader.

Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.035,– pr. md.
Herav:
- Felleskostnader 6.798,-
- Leietillegg påbygg 237,-

Kommunale avgifter

Inkl. i de månedlige felleskostnadene.
Det påløper eiendomsskatt i Oslo kommune, dette kan faktureres ut til hver enkelt andel.

Formuesverdi

Primærbolig: Kr 1 589 809,- pr. 2023
Sekundærbolig: Kr 6 359 235,- pr. 2023
Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til din boligs beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Formuesverdien er en prosentandeldel av denne boligverdien.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

TV/Internett/Bredbånd

TV og bredbånd leveres av Telenor.

Borettslaget

Om borettslaget

Diverse opplysninger om borettslaget:
- Borettslaget består av 192 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
- Første innflytting skjedde i 1979. Tomten, kjøpt i 1979 er på 53 000 m2.
- Starveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 947854143.
- Vaktmester Ronny Iversen ivaretar den daglige drift og det løpende vedlikeholdet i henhold til stillingsbeskrivelse.
- Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget.

Hentet fra innkalling til generalforsamling 2024:
Økonomi
- Det ble i 2023 utført en økning av felleskostnader utover vanlig prisstigning, grunnet økte kommunale avgifter og økt forsikring.

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

Avtaler/kontrakter
- Grorud Elektro-service har avtale med borettslaget på strøm og ladebokser, og også andre elektriske oppgraderinger
- Markisemannen der vi får 40% på inn- og utvendig solskjerming
- Trappevask Service A/S benyttes i blokkene
- UNUM VestPark har ansvaret for parkeringen i borettslaget

- Telenor er leverandør av kabel-TV tjenester og bredbånd til borettslaget
- Parqio leverer automatisk skiltgjennkjenning til porten i blokker. For en liten sum pr måned så kan porten åpnes med nummerskilt. Ta kontakt med styret for hjelp til å sette det opp.
Styret gjennomgår kontinuerlig avtaler og tjenester. Vi ser på alternativer til og reforhandler ved behov.

Planer for 2024/ 2025:
- Ferdigstille rekkverk og fronter på balkongene i terrasseblokkene nr. 10, 14 og 18
- Ferdigstille planlagt arbeid med oppgradering av uteområder ved butikken og støttemurer
- Bytte garasjeport i terrasseblokkene
- Undersøke mer lønnsomme og besparende løsninger for varme og strøm
- Ny leverandør av tv og internett til oss, da Telenor sin løsning er meg et dyr
- Generell oppgradering og vedlikehold av borettslagets eiendom og uteareal
- Kontinuerlig arbeid med HMS planen

Større vedlikehold og rehabilitering:
2022: Oppussing av oppgangene i blokkene og oppgradering av uteareal.
2020: Oppstart av oppussing av oppgangene i blokkene.
2019: Vedlikehold rekkehusene ble ferdigstilt. Fortsetter planlegging av vedlikehold i blokkene.
2018: Garasjene ferdig rehabilitert for rekkehusene. Utskifting av gatelys ferdigstilt. Oppgradering av strømnett i garasjene er sluttført.
2018: Påbegynt vedtatt vedlikehold av rekkehusene. Påbegynt planlegging av vedlikehold i blokkene.
2017: Påbegynt utskifting av gatelys
2016: Oppgradering grønt anlegg
2015: Vindus / dørutskifting. Entredører i blokkene. Asfaltering av ballplass og diverse uteområder. Skifting av noe panel i rekkehusene.
2013-2014: Nytt lekeapparat, nye postkasser i rekkehusene, nye fronter på verandaer i rekkehusene. Oppgradering av uteareal, spyling av spillvannsrør i blokkene. Oppussing av to bad i vaktmesterboligen.
2012: Ferdig stilt rehabiliteringen av terrasseblokkene.
2009-2010: Utbedring av pipene på rekkehusene.
2007: Utgangsdører beiset, skiftet 97 utgangsdører og beiset rekkehusene samt skiftet ut dårlige bor.

Forretningsfører
Obos Eiendomsforvaltning AS

Forkjøpsrett
Borettslaget og boligbyggelagets medlemmer har forkjøpsrett. Forkjøpsretten blir avklart i forkant av salget. Kontakt megler for mer informasjon.
Frist: 16.04.2025

Styregodkjennelse
Overdragelsen av borettslagsandelen til ny andelseier må godkjennes av styret. Eiendomsmegler bistår med innsending av styregodkjennelse, men det er kjøper som bærer risikoen for at overdragelsen godkjennes.
Godkjenning kan kun nektes dersom det foreligger saklig grunn. Eventuelle merkostnader som pådras i forbindelse med styregodkjennelsen er kjøpers ansvar.

Ta kontakt med eiendomsmegler for mer informasjon.

Informasjon om fellesgjeld
Kr 389 000,- pr. 01.04.2025

Borettslaget har to felles lån:
Lånenr: OBOS04-98207794767
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 37.237.405,-
Restløpetid: 34 år 2 md.
Terminer per år: 12
Tupe rente: Flyt
Rente: 5,59%

Lånenr: OBOS05-98208223976
Type: Annuitet
Restsaldo: kr. 35.400.064,-
Restløpetid: 19 år 6 md.
Terminer per år: 12
Tupe rente: Flyt
Rente: 5,59%

I forbindelse med rehabilitering av balkonger og rehabilitering av det utvendige arealet, har borettslaget tatt opp kr. 3 500 000 i finansiering i 2024, som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld.

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.

Fellesformue

Kr 59 005,- pr. 31.12.2024

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger

Regnskap for 2023 viste er overskudd på kroner 2 366 797,-. I 2024 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 2 129 100,-. Per april 2025 er det ikke blitt sendt ut regnskap for 2024 eller budsjett for 2025. Dette blir lagt fram under generalforsamling våren 2025.

Vedtekter og husordensregler

Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader

Medlemskontingenten til OBOS er kr 350 pr. andelsleilighet for 2025
- Inntil 2 dugnader i året.

Dyrehold

Ref. Husordensregler §15:
Paragrafen gjelder alle dyr, men hund og katt nevnes spesielt fordi de fleste dyr i borettslaget er hunder eller katter.
a) Borettslagets skjema for dyrehold skal undertegnes.
b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
c) Hunden skal føres i bånd og innekatt skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
d) Hund eller katt skal under ingen omstendigheter i nærheten av borettslagets sandkasser.
e) Det er ikke tillatt å lufte hunden eller katten på borettslagets område.
f) Eventuelle etterlatenskaper må fjernes av den enkelte hund / katteholder umiddelbart.
g) Hund eller katt må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til det.
h) Gneldring, bjeffing som er til sjenanse for naboene er ikke tillatt. Klager på

dyrehold der klagen klart viser at reglene ikke er overholdt, vil føre til påtale fra styret.
i) Enhver dyreeier forplikter å erstatte skader som er forårsaket av uaktsomt dyrehold.

Borettslagets forsikring

Gjensidige Forsikring
Polisenr. 81953427

Tomt

Beskrivelse av tomt

Tomtestørrelse: 51 731 kvm (Eiertomt)
Felles eiet tomt. Fellesarealene er pene og godt vedlikeholdt. Grøntarealer og asfalterte internveier. Lekeplass, ballbane og barnehage til glede for de yngste. Borettslaget har et godt og sosialt nabomiljø.

Tomten er fellesareal. At tomten er fellesareal innebærer at borettslaget eier og disponerer over de aktuelle områdene i fellesskap. Dette gir ikke hver enkelt andel en eksklusiv rett til bruk eller å disponere arealene, med mindre annet er uttrykkelig avtalt i avtale eller at det følger av vedtektene.

Adkomst

På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra eiendomsmegler. Velkommen til visning!

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Områdebeskrivelse

Beskrivelse av nærområdet

Boligen ligger i et rolig, attraktivt og barnevennlig boligområde på Høybråten i Stovner bydel i Oslo kommune. Ved å bo på Høybråten har du nærhet til skoler, barnehager, offentlig kommunikasjon, samt et rikt utvalg av fasiliteter og servicetilbud.

Starveien fikk navnet sitt i 1925, etter det engelske ordet for stjerne. Og med denne flotte beliggenheten, ligger alt til rette for at man skal kunne føle seg som den største stjernen på himmelen!

Servicetilbud:
Dagligvarehandelen kan gjøres ved blant annet Kiwi Høybråten eller Joker Starveien, som ligger rett utenfor blokka. Metro og Triaden senter med et bredt utvalg av butikker ligger en kort kjøretur unna.

Offentlig transport:
Høybråten park busstopp ligger ca. 400 meter fra boligen. Lørenskog togstasjon ligger ca. 700 meter fra boligen og har hyppige avganger til blant annet Oslo S og Lillestrøm. Med bil tar det ca. 5 min til Lørenskog, 12 min til Økern, 14 min til Oslo S og 22 min til Oslo lufthavn.

Fritid/rekreasjon:
Høybråten og Stovner IL har et godt idrettstilbud innenfor fotball, håndball, basketball, langrenn, friidrett, alpint, innebandy, orientering og turn. Rommensletta ligger ved Haugenstua og byr på en enorm idrettspark med flere fotballbaner, cricketbane, skøytebane, lekeplass og flott skulpturpark. I tillegg har området flerbrukshall og golfbane med treningsgreen, golfkro og proshop.

I Østmarka er det gode fiske- og bademuligheter, ridestier, oppkjørte skiløyper, lysløyper, samt flere sportsstuer med servering. Andre rekreasjonsmuligheter som ligger en kort sykkeltur unna er Furuset bad, Nordre Lindeberg gård og Jerikobakken – en populær alpinbakke. Verdensparken ligger også på Furuset, og har sittegrupper, grillplass, hinderløype, frukt- og bærhage, lekelandskap og bekk.

Fra eiendommen er det kort gangavstand til Langvannet med fin, langgrunn badeplass. Her kan du også gå på skøyter om vinteren. Lørenskog kommune stiller sterkt på idrettsfronten med tilbud som favner de fleste. Det er blant annet flere ballplasser, ishall bak Metro senter, golfbane på Losby, svømmehall og tennisbane ved Kjenn, samt flerbrukshall på Fjellsrud. Lørenskog har ishockeylag som ligger helt i norgestoppen, og utøvere i verdenstoppen innen freestyle og discodans.

Losby Gods og golfbane er et meget populært tur- og rekreasjonsområde. Gården er både utgangspunkt for turer innover i Østmarka, og målet for tur-/skigåere som starter i det sentrale Lørenskog. Mange tar seg innover i marka på sykkel, eller benytter kano fra Mønevann og videre innover vassdragene. Av severdigheter og kulturelle tilbud kan populære Lørenskog Hus anbefales. Dette er et levende kultursenter med blant annet kino, konserter, festivaler, et flott bibliotek og kulturskole.

I området ved Lørenskog togstasjon, finner du verdens råeste helårsarena for snøopplevelser – SNØ. Parken har et areal på totalt 50 000 kvm, fire alpine nedfarter, stolheis, koppheis og bånd, blåpark med bigjump, samt langrennsspor på rundt 2 km og et fantastisk lekeområde. Anlegget er åpent hver dag, hele året, alltid nypreppet!

Bebyggelse

Småhus, rekkehus og terrasseblokker

Offentlig kommunikasjon

Høybråten park 0.4 km
Lørenskog stasjon 0.9 km

Skoler og barnehager

Starveien barnehage (1-6 år) 0.2 km
Bambi familiebarnehage (1-3 år) 0.9 km
Øvre Høybråten barnehage (1-6 år) 1.2 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 0.9 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 1.1 km
Stovner videregående skole 2.4 km

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger ferdigattest for nybygg rekkehus på eiendommen datert 11.08.1982, samt ferdigattest for tilbygg til rekkehus datert 25.08.1999. I tillegg er det utstedt ferdigattest for utskiftning av terrassedører til skyvedører datert 16.12.2015.

Ferdigattest utstedes av bygningsmyndighetene på grunnlag av mottatt dokumentasjon fra kontrollansvarlige når et søknadspliktig tiltak er utført i samsvar med tillatelsen og øvrige krav etter plan- og bygningslovgivningen. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for bygget er oppført i henhold til tillatelsen og gjeldende regelverk eller at det senere er utført arbeid på bygget som ikke er byggemeldt eller godkjent.

I underetasjen er vegg i tilbygd soverom flyttet for å gjøre rommet større. Foran

dette soverommet var det tegnet inn et "arbeidsrom", dette er nå gjort om til en gang.

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann og avløp. Stikkledninger fra eiendommen og ut til kommunalt nett er private, vedlikeholdsansvaret påhviler borettslaget. Adkomst via offentlig vei.

Regulerings- og arealplaner

Eiendommen ligger i et område regulert til bolig, og er tilliggende område regulert til offentlige bygninger (barnehage), friområde lekeplass/park) og trafikkområder (kjørevei og gang-/sykkelvei). Dette iht Reguleringsplan for Tschudiskogen, og Starveien m.fl. vedtatt 14.08.1978.

Støysone fra vei er satt til gul sone. Fartsgrensene i området er 30/40 km/t, og er såkalt miljøgate. Eiendommen ligger innenfor marin grense.

Videre omfattes eiendommen av Kommuneplan 2015- Oslo mot 2030, som ble vedtatt av bystyret 23.09.2015. Boligen ligger i et område avsatt til Boligbebyggelse - nåværende.

Kommuneplanen og reguleringsplanen finnes på Oslo kommunes nettside: https://
od2.pbe.oslo.kommune.no/kart/?searchstring=starveien%2014#596941,6642882,7

Reguleringskart med tilhørende bestemmelser følger vedlagt i salgsoppgaven. Kommuneplanens bestemmelser kan fås ved henvendelse til megler. Konferer gjerne megler ved bruken av denne siden.

Eiendommen ligger under marin grense.

Pågående byggesaker i området:
- Starveien 18 - Skifte rekkverk på balkonger. Saksnummer: 202455486. Siste dok. 14.05.2024
- Starveien 14 B - Bruksendring til soverom og innsetting av vindu. Saksnummer: 202462746. Siste dok. 09.01.2025
- Starveien 14 - Skifte rekkverk på balkonger. Saksnummer: 202455485. Siste dok. 14.05.2024
- Starveien 10 - Skifte rekkverk på balkonger. Saksnummer: 202455484. Siste dok. 14.05.2024
- Myrbakkveien 8 - Oppføring av enebolig. Saksnummer: 202306034. Siste dok. 15.09.2023
- Starveien 3 - Påbygg, heving av tak og endring av takform. Saksnummer: 202211557. Siste dok. 02.01.2025

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202111374. Saken gjelder Høybråtenveien 79 - Bolig og næring. Sakstype: Detaljregulering
- Saksnr. 202212649. Saken gjelder Tangerud sør - Oppføring av boliger. Sakstype: Detaljregulering

Tinglyste heftelser og rettigheter

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

1948/7284-2/105 08.07.1948 SKJØNN

Bestemmelse om vannrett. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1959/1922-1/105 20.02.1959 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. Overført fra gnr 112 bnr 2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1968/4562-1/105 29.03.1968 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1976/23487-2/105 26.10.1976 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE

1978/20251-1/105 21.09.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk

1979/25560-1/105 10.10.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser

1983/27328-3/105 23.09.1983 RETTIGHET
LEIE AV NÆRINGSLOKALE. BRUKSRETT TIL FORRETNINGSLOKALE

1991/42224-1/105 19.08.1991 ERKLÆRING/AVTALE
RETTIGHETSHAVER: KNR: 0301 GNR: 102 BNR: 918. Erkl. vedr. stikkledninger for vann og avløp. M.fl. best. Kan ikke slettes uten skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.

Legalpant

Borettslaget har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Legalpant er pant som ikke kommer frem av grunnboksutskriften, og har bedre prioritet enn for eksempel lån til bank som er tinglyst på andelen.

Øvrige kjøpsforhold

Diverse

Borettslagsmodellen innebærer at borettslaget eier eiendommen, mens andelseierne eier andeler i borettslaget, som gir borett til en bestemt bolig.

Andelseierne har ikke personlig ansvar for borettslagets fellesgjeld, men andelseierne må dekke borettslagets løpende utgifter. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre andelshaveres mislighold, eller der borettslaget sitter på fraflyttede og/eller usolgte andeler, må dekkes av de øvrige andelseierne.

Borettslaget har legalpanterett i andelen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra borettslaget på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Nordvik i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakt kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Dører til skyvedørsgarderobe er skjeve/defekte og bør byttes ut.

Overtagelse

Overtakelse skjer etter avtale med selger.

Før boligen overleveres kjøper, skal fullt oppgjør og omkostninger være mottatt på meglers klientkonto.

Sentrale lover

Generelle bestemmelser

Alle innvendige og utvendige arealangivelser, samt beskrivelser av bygningen er hentet fra vedlagte tilstandsrapport/boligsalgsrapport. Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til megler, den bygningssakkyndiges tilstandsrapport, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Kartverket og andre tilgjengelige kilder. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, og slike forhold kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene.

Det kan være avvik fra dagens rombruk/rombenevnelser sammenlignet med det som er byggemeldt/godkjent. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen.

Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at interessenter rådfører seg med eiendomsmegler eller egne rådgivere før det legges inn bud.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Kjøper og selgers rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, samt informasjonen som har vært tilgjengelig for kjøperen i forbindelse med handelen. Avtalen utfylles av avhendingsloven, og det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke. Dette er nærmere beskrevet nedenfor.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgiver skal i budskjema avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/ person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet. Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon

Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår

Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige

opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at feil uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

Boligkjøperforsikring

I samarbeid med Storebrand og HELP tilbyr Nordvik Boligkjøperpakke til våre boligkjøpere. Boligkjøperpakken er et gunstig forsikringskonsept som inneholder alle de forsikringene du trenger til den nye boligen din.

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder: Boligkjøperforsikring fra HELP, flytteforsikring og innboforsikring Super.

Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen. Forsikringen gjelder i 5 år fra overtakelsen.

Flytteforsikring dekker skade på eiendeler under flytting ved plutselig og uforutsett hendelse som oppstår under transport eller i forbindelse med bæring mellom bolig, bil eller lagringssted. Forsikringen varer i 1 år fra overtakelsen.

Innboforsikring Super dekker tingene dine ved blant annet tyveri, brann eller vannskader. Vår beste innboforsikring Super inkluderer blant annet uflaksforsikring, bistand ved ID-tyveri og psykologhjelp ved alvorlige hendelser hjemme. Forsikringen gjelder i 3 måneder fra overtakelsesdatoen av ny bolig.

Velger du Boligkjøperpakke Leilighet+ får du i tillegg renteforsikring: Renteforsikringen kan hjelpe deg med rentekostnaden og forsikringspremien på din primærbolig som skal selges, hvis salgsprosessen fører til at du må betale rentekostnader på to lån. Forsikringen gjelder i 9 måneder (3 måneder karenstid) og dekker inntil 15 000 kroner i måneden.

Boligkjøperforsikring fra HELP kan også kjøpes separat og inkluderer da flytteforsikring fra Storebrand.

Boligkjøperpakke/Boligkjøperforsikring må tegnes senest ved kontraktsignering og gjelder fra overtakelsen. Kjøper blir kontaktet av Storebrand med et tilbud på videre forsikring av innbo.
Se pris og mer informasjon om forsikringene i produktarket vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Oppgjør skal betales i en samlet innbetaling fra norsk bank. Betaling fra utlandet tillates kun i unntakstilfeller og dersom det er avklart med megler i anledning avtaleinngåelse (budaksept).

Viktig informasjon om budgivning

Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger.

Bud kan legges inn på eiendommens finn-annonse ved å trykke på knappen «gi bud» eller via vår hjemmeside. Ved elektronisk budgivning legges bud inn ved å benytte BankID. Bud kan også inngis på budskjema vedlagt i salgsoppgaven.

Før megler formidler bud til selger, skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Senere bud kan inngis per e-post eller SMS til megler.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en tilstrekkelig lang akseptfrist til at megler, så langt det er nødvendig og mulig, kan videreformidle budet og eventuelle forbehold til alle involverte parter og legge til rette for at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren, når budet er gitt innenfor akseptfristene ovenfor.

Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Tilbud på finansiering

Du kan søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen.

Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid. Søk om boliglån i Storebrand og få:

- Enkel søknad - og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Ta kontakt på telefon 22 31 22 21 eller nordvik@storebrand.no. Les mer på storebrand.no/nordvik.

Meglerforetaket kan motta provisjon ved formidling av finansielle tjenester.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Etter hvitvaskingsloven er eiendomsmegler pålagt å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager anses misligholdet vesentlig, og selger har rett til å heve avtalen og gjennomføre dekningssalg for kjøpers regning. Dersom det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Nordvik Eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Om oppdraget

Meglers vederlag

Vederlag:
Provisjon: 1,00% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 62 890,-
Nordvik grunnpakke med trykket salgsoppgave* kr. 21 900,-
Oppgjørshonorar** kr. 7 990,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Selger skal betale utlegg i samsvar med oppdragsavtalen, stipulert til ca. 37 311,-

Samlet skal selger betale kr. 150 891,- for vederlag og utlegg ved salg til prisantydning.

Dersom oppdraget utløper eller blir sagt opp, uten at handel er kommet i stand,

har megler krav på et rimelig vederlag for medgått tid/utført arbeid og avtalte utgifter (tilrettelegging, markedsføring og avholdte visninger) samt eventuelle utlegg. Ved beregningen av vederlaget skal det tas utgangspunkt i timeprisen som er kr. 3 900,-.

Vedlegg til salgsoppgaven

- Selgers egenerklæring, datert
- Tilstandsrapport, datert
- Energiattest, datert 11.04.2025
- Brev fra forretningsfører, datert 09.04.2025
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2024, datert 14.05.2024
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 09.04.2025
- Ferdigattest, datert 11.08.1982, 25.08.1999 og 16.12.2015
- Byggemeldte tegninger, datert 25.05.1990, 08.08.1995
- Servitutter

Vedleggene er en del av den komplette salgsoppgaven. Det er viktig at interessenter setter seg godt inn i vedleggene og kontakter megler med eventuelle spørsmål før bud inngis.

Status salgsoppgave

Salgsoppgaven er sist endret 2. mai 2025

Megler

Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

Megler 2

Kordian Zuraw, Eiendomsmeglerfullmektig
Tlf. 46349101

Meglerforetaket

Nordvik Lørenskog
Haneborgveien 103
1463 FJELLHAMAR
Juridisk navn: BG30 Eiendomsmegling AS
Org. nr.: 919945958

Vedlegg

Starveien 28A

Selgers egenerklæringsskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Oppdragsnr.
65-0001/25

Selger 1 navn
Gunnar Bjørndal-Riis

Gateadresse
Starveien 28A

Poststed
OSLO

Postnr
1088

Er det dødsbo?
☑ Nei ☐ Ja
Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?
☑ Nei ☐ Ja
Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?
☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?
År: 2004

Hvor lenge har du eid boligen?
Antall år: 20
Antall måneder: 9

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?
☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?
Forsikringsselskap
Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

Document reference: 65-0001/25

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?
Svar: Ja, kun av faglært
Beskrivelse: Bad ble renovert i 2006. Finner ikke dokumentasjon
Arbeid utført av: Husker ikke

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Ny membran, og nytt sluk i i forbindelse med renovering av bad i 2006

2.2 Er arbeidet byggemeldt?
☑ Nei ☐ Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?
☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Kran på Toalettrom og kjøkken skiftet av meg. Utført i 2004 og 2007

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

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Snø inn på luft i ved snø og sterk nordavind. Ny vindsperre blir monteret av OSEB 24.02.2025

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

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

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

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
Svar: Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad
Beskrivelse: Elektrisk på bad og kjøkken utført av en venn som er godkjent elektrikker

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?
☑ Nei ☐ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Utført i 2013. mangler godkjenning av el. på bad.

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?
☐ Nei ☑ Ja
Beskrivelse: Elbil lader i garasje, montert og eid av borettslaget

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

Document reference: 65-0001/25

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?
☑ Nei ☐ Ja

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

Svar	Ja, kun av fagkjært
Beskrivelse	Arbeid utført i regi av borettslaget
Arbeid utført av	Starvelen borettslag

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?
☑ Nei ☐ Ja

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

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

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

21 Er det foretatt radonmåling?
☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?
☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?
☑ Nei ☐ Ja

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

Beskrivelse	Ytre vedlikehold av tilbygg er ikke borettslagets ansvar.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

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

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

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

Document reference: 65-0001/25

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 65-0001/25

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Gunnar Bjørndal	582271424b9741fe6a3ff578ef939482b29973c2	22.02.2025 17:06:49 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 65-0001/25

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see https://www.nets.eu/developer

nets

Tilstandsrapport

Starveien 28A
1088 OSLO

Tilstandsrapport
Eierskifte

Boligtype: Borettslag rekkehus (ende)
Byggeår: 1980
BRA: 149 m^2
BRA-i: 144 m^2



Samlet vurdering

TG-0	TG-1	TG-2	TG-3	TG-IU
2	10	23	0	0

Supertakst
GNR: 102 BNR: 425 ANR: 59

Joakim Langbråten
Fidens AS

joakim@fidens.no
98846531

Starveien 28A
1088 Oslo

1. Tilstandsgradene

TG-0	**Tilstandsgrad 0: 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: Mindre eller moderate avvik** Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.
TG-2	**Tilstandsgrad 2: Bygningsdelen har vesentlige avvik** Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader
TG-3	**Tilstandsgrad 3: Store eller alvorlige avvik** Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd
TG-IU	Tilstandsgrad ikke undersøkt (TGIU) skal kun brukes unntaksvis. Eksempler kan være snødekket tak eller krypkjeller uten inspeksjonsmulighet på undersøkelsestidspunktet; eller bygningsdelen eller arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen. Dersom TGIU omfatter særlig fuktutsatte konstruksjoner, skal dette angis særlig.

2. Om rapporten

Om rapporten

Rapporten følger kravene i ny forskrift til avhendingsloven (tryggere bolighandel) fastsatt av Kommunal- og moderniseringsdepartementet 21.06.2021. I tillegg beskriver rapporten følgende kontrollpunkter utover minimumskravet i forskriften; støttemurer, tilleggsbygninger (garasje mm), etasjeskillere, renner / nedløp, toalettrom, ildsted / piper og trapper. Formålet med rapporten er å kartlegge boligens tekniske tilstand med tanke på behov for tiltak, samt å vise resultatene av en utført tilstandsanalyse for å bidra til økt trygghet og redusert konfliktnivå ved eierskifte.

Rapporten erstatter ikke selgers opplysningsplikt eller kjøpers undersøkelsesplikt ved eierskifte. Tilstandsrapporten gir en beskrivelse og vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som har betydning ved eierskifte. Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndig sitt ansvar. Rapporten gir normalt ingen vurdering av boligens tilbehør, som hvitevarer, brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også om tilbehøret er integrert.

Struktur og referansenivå

Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600

Normalt vil referansenivået være byggeskikken og tilstanden ved byggeåret for boligen eller bygningsdelen. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som kommer frem av tilstandsgraden på rom og bygningsdeler.

Ved tilstandsgrad 0 og 1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje.

Hvis et rom eller en bygningsdel gis tilstandsgrad 2 eller 3 skal den bygningssakkyndige redegjøre for årsaken til og konsekvensen av dette. Den bygningssakkyndige skal også gi et sjablongmessig anslag på hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler som gis tilstandsgrad 3.

I tillegg kan det gis TG3 iht. NS3600 på enkelte bygningsdeler slik som etasjeskiller og terrengforhold uten at det nødvendigvis krever umiddelbare tiltak.

Takstrapporten

Kunden/rekvirenten skal lese gjennom dokumentet før bruk og gi tilbakemelding til den bygningssakkyndige hvis det finnes feil/mangler som bør rettes opp. Rapporten kan ikke være eldre enn 1 år på det tidspunkt kjøperen binder seg til å kjøpe boligen. Ved utgått rapport bør bygningssakkyndig kontaktes for ny befaring og oppdatering.

Supertakst AS samarbeider med Vendu AS, som utvikler tjenester som bidrar til en trygg bolighandel og et bærekraftig bolighold. For å kunne gjøre dette benyttes det tilstands - og eiendomsinformasjon fra rapporten. Les mer om tjenestene og få tilgang til å avstå fra bruk av dine data ved å gå til denne nettsiden: https://samtykke.vendu.no/26664

Dokumentasjon på håndverkertjenester

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

Hvordan undersøkelsene skal skje

Med mindre det fremgår at et rom eller en bygningsdel skal undersøkes med målinger, at det skal bores hull, at det skal stikkes i treverk eller annet, skal den bygningssakkyndige basere sine undersøkelser på det som er synlig. Den bygningssakkyndige skal flytte på tepper, møbler og annet inventar når det er nødvendig for å komme til det rommet eller den bygningsdelen som skal undersøkes. Dette gjelder likevel ikke for særlig tunge møbler og inventar, når disse ikke skjuler vesentlige installasjoner eller innretninger, og det heller ikke er andre grunner til å mistenke at flytting vil kunne avdekke vesentlige forhold.

3. Rapportsammendrag

Alle bygningsdeler angitt med tilstandsgrad TG2, TG3 eller TGIU (ikke undersøkt) er angitt i rapportsammendraget. Ytterligere opplysninger er gitt i hovedrapporten.

Bygningsdeler med TG2

Drenering

Oppsummering

TG2: Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker. Grunnmursplasten mangler topplist.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.
Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende. Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

Grunnmur og fundament

Oppsummering

TG2: Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

Rom under terreng

Oppsummering

TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Hulltakning:
Hulltaking er utført i utføret vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

Balkong, terrasse, platting: Markterrasse underetasje

Oppsummering

TG2: Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
Terrassebord er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Nordvest-vendt markterrasse på ca. 14m² med adkomst fra soverom.
Deler av balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Eier opplyser at markterrassen er fra rundt 2000-tallet.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

Balkong, terrasse, platting: Platting inngangsparti

Oppsummering

TG2: Terrassebord er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt platting på ca. 14 m² med adkomst fra inngangsparti.
Deler av platting er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak

Overflatebehandling anbefales.

Vinduer og dører

Oppsummering

TG2 gjelder de vinduer som er fra 1995:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Takvinduer i kjøkken har større slitasje i karmer og treverket har sprekker.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merknad: Bruksmerker på innerdører/karm.

Beskrivelse:
1 etasje:
Entredør fra 2007.
Vinduer i kjøkken fra 1995.
Skyvedør og vindu til balkong fra 2015.
Vinduer i stue, bod fra 1995.
Innerdører med ukjent alder.

U. etasje:
Soverom 4,3,2 er byttet i 2015.
Soverom 1 og gang er i fra 1995.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

Yttervegger

Oppsummering

TG2:
Hjørnekasse kledningen nesten helt ned til terrenget.

Beskrivelse:
Fasader fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Eier opplyser at fasader ble byttet i 2019/20 i regi av borettslaget.
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak

Det anbefales at kledning som ligger tett mot bakken eller terrassen blir sjekket regelmessig. Hvis ytterkledningen er for nær bakken eller terrassen, kan det forårsake fuktskader.

Loft (konstruksjonsoppbygging)

Oppsummering

TG2: Det registreres manglende plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft.
Undertaket er misfarget.

Beskrivelse:
Tette gavelvegg loft. Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i 2025.
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke i gang. Undertak av takbord/taktro.
Ventilering via spalte i gesims og veggventiler.
Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.

Anbefalte tiltak

Plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft må etableres for å få TG1. I eldre hus uten plast/diffusjonssperre kan det være kostnadskrevende å etablere dette i ettertid. Nødvendigheten av etablering må vurderes i det enkelte tilfelle. Som kompenserende tiltak i perioden frem til etablering kan det vurderes økt lufting. Søk råd hos fagperson før eventuelle utbedringer.

Taktekking

Oppsummering

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tekkingen/beslag har slitasje/deformering og mose på grunn av elde/alder.

Beskrivelse:
Eier opplyser at taktekkingen er fra rundt 2000-tallet.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.
Beslag bør holdes under tilsyn. Utbedringer kan ikke utelukkes.

Utstyr på tak

Oppsummering

TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

Etasjeskille og gulv på grunn

Oppsummering

TG2:
1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Utglidning av parkettgulv i kjøkken.

U. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

TG1:
1. etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

U. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak

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

Ildsted/Skorstein

Oppsummering

TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.
Brennbare materialer (dørkarm,listverk) er montert for nærme vedovn/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Beskrivelse:
Sote/feieluke er i underetasjen i stue.
Eier opplever noe tilbakeslag ved å benytte vedovn.
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.
Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

Kjøkken

Oppsummering av overflater og innredning

TG2: Fuktskade i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.

TG1: Kjøkken fra 2004 og type IKEA. Eier opplyser at fronter ble byttet rundt 2015. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn og deler med gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen fra Simens. Det er integrert stekeovn, kjøleskap og platetopp fra Siemens. Frittstående oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring/utskiftning av benkeplate anbefales.

Toalettrom

Oppsummering

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluftspalte ved dør for optimal ventilering.

TG1: Påbegynnende fuktsvelling i underkant av servantskap.

Beskrivelse:
Eier opplyser at toalettrommet ble pusset opp i perioden 2008-10.
3-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur Hans Grohe. Lys på vegg.

Anbefalte tiltak

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Tilluftspalte ved dør anbefales å etablere for å få optimal ventilering.

Vannledninger

Oppsummering

TG2:
Manglende sprutsikkert glass i fordelerskap.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i soverom 4, i skap
Stoppekran er plassert i bad via luke.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak

Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie.

Elektrisk

Oppsummering

TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget.

Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.

Anbefalte tiltak

Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.

Varmtvannsbereder

Oppsummering

TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.

Anbefalte tiltak

Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.

Våtrom: Vaskerom 1. etasje

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Basert på alder vurderes belegg/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Eksakt alder på sluk og belegg er ukjent.
Sluket er et plastsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av ventilasjon

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute.
Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det bør installeres mekanisk avtrekk.

Våtrom: Bad u. etasje

Oppsummering av overflater

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i 2005/06 i henhold til opplysninger fra eier.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres 15mm oppkant av membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2005/06.
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Oppsummering av sanitærutstyr

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drenssplate. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Oppsummering av ventilasjon

TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

4. Informasjon om oppdraget

Befaringsdato
11.2.2025

Rapportdato
8.4.2025

Hjemmelshavere

Navn: **Gunnar Bjørndal-Riis**

Tilstede ved inspeksjon: **Ja**

Er selgers egenerklæring fremlagt og gjennomgått av bygningssakkyndig? **Nei**

Det er etterlyst egenerklæring, men den er ikke mottatt/fremvist.

Informasjon om bygningssakkyndig

Navn: **Joakim Langbråten**
Firma: **Fidens AS**
Adresse: **Olaf Helsets vei 5, 0694 Oslo**
Telefon: **98846531**
Epost: **joakim@fidens.no**

Egne premisser:

Garasje i rekke er ikke tilstandsvurdert da dette ikke var en del av oppdragsbeskrivelsen.

Informasjon om boligen

Adresse: **Starveien 28A, 1088 Oslo**

Kommunenr: **301** Gårdsnr: **102** Bruksnr: **425** Festenr:
Seksjonsnr: Andelsnr: **59** Leilighetsnr:

Byggeår: **1980** - Kilde: eiendomsverdi.no
Boligtype: **Borettslag rekkehus (ende)**

Generell beskrivelse av boligen:
Rekkehus er oppført i én etasje over underetasje. Grunnmur er oppført i støpt betong og bygningen er oppført på støpt plate på mark. Veggkonstruksjon er oppført i bindingsverk av tre. Fasade er kledd med liggende panel. Taket er et saltak og takplater. Etasjeskille er et trebjelkelag. Vinduer med 2-lags isolerglass.

Tiltak etter byggeår:

År	Beskrivelse	Er det fremlagt dokumentasjon fra håndverker?
2025	Tette gavelvegg loft. Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS.	Ja
2024	Service på varmepumpe. Utført av ACsenteret AS.	Ja

5. Arealinformasjon

Arealmålingen er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt. Rommene kan være måleverdige selv om bruken er i strid med byggteknisk forskrift

Arealet beskriver boligens bruksareal i tre definerte kategorier:

Internt bruksareal	**BRA-i**	**Bruksareal innenfor boenhetens omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.**
Eksternt bruksareal	**BRA-e**	**Bruksareal av rom som tilhører boenheten med adkomst via fellesarealer eller utvendig adkomst. Veggareal mellom BRA-i og BRA-e legges til BRA-e hvis dette ligger vegg i vegg.**
Innglasset balkong	**BRA-b**	**Innglassede balkong tilknyttet boenheten. Veggareal mellom innglasset balkong og annet bruksareal tillegges areal innglasset balkong.**

Terrasse- og balkongareal (TBA) dekker areal som åpne balkonger, altaner og verandaer. Dette arealet vil ikke bli inkludert i boligens bruksareal.

Ikke måleverdige arealer som skyldes skråtak eller lav himlingshøyde (ALH) kan opplyses som tilleggsinformasjon. Slike arealer skal ikke oppføres alene, men skal alltid opplyses sammen med korrekt målt BRA. BRA og ALH kan summeres, og utgjør boligens gulvareal (GUA).

For mer informasjon se her: https://eiendomnorge.no/nyheter/viktig-informasjon-om-arealmaling-article2588-919.html

Tabellen som viser fordelingen av P-ROM og S-ROM er basert på den tidligere arealstandarden (NS 3940:2012) og inneholder ulike definisjoner for måling i forhold til den nåværende standarden (NS 3940:2023). Eksempel skal ikke boder via fellesareal være med som S-ROM, men i ny standard er dette med som BRA-e og summert i bruksarealet (BRA). Oversikten over P-ROM og S-ROM er kun ment som informasjon og for sammenligning, og skal ikke brukes i markedsføring av boliger. Tallene er omtrentlige og kan avvike fra faktiske målinger; de er ikke juridisk bindende. Rombenevnelsen er vurdert med tanke på dagens bruksområder og tar ikke hensyn til kravene i byggeforskriftene.

Oppsummering av BRA alle bygg

Bygg	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
Hovedbygg	149	144	5	0	35
Garasje i rekke	14	0	14	0	0
Totalt m²	**163**	**144**	**19**	**0**	**35**

Bygning: Hovedbygg

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	83	78	5	0	21
U. etasje	66	66	0	0	14
Totalt m²	**149**	**144**	**5**	**0**	**35**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	83	74	9	Vindfang, gang, vaskerom, toalett, kjøkken, spisestue, stue.	Bod, utvendig bod.
U. etasje	66	66	0	Stue, bad, 4 soverom, gang.	
Totalt m²	**149**	**140**	**9**		

Bygning: Garasje i rekke

Hovedareal

Etasje	BRA	BRA-i (internt bruksareal)	BRA-e (eksternt bruksareal)	BRA-b (Innglasset balkong)	TBA (terrasse- og balkongareal)
1. etasje	14	0	14	0	0
Totalt m²	**14**	**0**	**14**	**0**	**0**

Fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Etasje	BRA	P-ROM	S-ROM	Beskrivelse P-Rom	Beskrivelse S-Rom
1. etasje	14	0	14		Garasje i rekke.
Totalt m²	**14**	**0**	**14**		

Kommentar til arealberegning

Utvending bod på ca. 5m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,24/1,73m.
Garasje i rekke på ca. 14m² (medtatt som BRA-e). Takhøyde måles til ca 2,20m. Merket 1. Det er montert elbil-lader i garasje samt automatisk port med åpner.

Gulvarealet til kaldt loft måles til ca 41m². Arealet er ikke medtatt i arealoppsettet grunnet lav takhøyde under 1,90m (ikke målverdig areal).

Arealer etter ny arealstandard 2023 er oppmålt med håndholdt laser etter NS3940:2023.

Arealer for balkong/terrasse/veranda/platting (TBA) er å måle etter beste evne. Det var snø på bygningsdelen på befaringstidspunktet. Det kan ikke utelukkes avvik over 2%: Arealene må anses som omtrentlige. Det anbefales ny oppmåling når snøen er smeltet.

6. Hovedrapport

6.1 Drenering

Type grunnmur?	Grunnmur/ringmur
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Nei
Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.	
Er det manglende fuktsikring i form av grunnmursplast på grunnmur, eller er det ut fra alder grunn til å anta at dette mangler?	Ja
Har drenering nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja
Er det ved innvendig inspeksjon registrert symptom på nedsatt funksjon eller funksjonssvikt?	Nei
Er bygningen utsatt for tilsig av overflatevann (terrengfall inn mot boligen)?	Ikke kontrollerbart
Er kontrollert bortleding av vann fra taknedløp ved grunnmur mangelfull?	Nei

Oppsummering av drenering **TG-2**

TG2: Over halvparten av dreneringens forventede brukstid er passert. Fremtidig funksjon er usikker. Grunnmursplasten mangler topplist.

Beskrivelse:
Tomten er snødekt og terrengforhold er ikke kontrollert.
Drenering fra byggeår. Synlig utvendig fuktsikring.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Rom under terreng'.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden regelmessig. For å oppnå tilstandsgrad 0 eller 1, må dreneringen byttes, men det kan ikke fastslås nøyaktig når dette bør gjøres. Bruken av underetasje/kjeller vil også være avgjørende.
Topplist bør monteres. Manglende topplist gjør det mulig for organiske materialer ol. å komme inn mellom kjellervegg og grunnmursplast noe som vil redusere effekten av fuktsikringen.

6.2 Grunnmur og fundament

Type Fundament/Grunnmur	Grunnmur m/underetasje
Type byggegrunn	Ukjent byggegrunn
Type grunnmur i kjeller	Betong
Er det påvist sprekker/riss eller skader?	Ja

Oppsummering av grunnmur og fundament	TG-2

TG2: Det er avflassing av utvendig overflatebehandling.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales vedlikehold med utvendig overflatebehandling/puss.

6.3 Rom under terreng



Måleresultater.



Måleresultater.

Type rom under terreng	Innredet
Er det gjennomført arbeider etter byggeår?	Ukjent
Er det foretatt hulltaking i utlektet vegg eller i eventuelt oppforet tregulv?	Ja
Er det symptomer på fuktskade? (se etter skader og foreta fuktmåling)	Nei
Er oppholdsrom manglende ventilert?	Nei

Oppsummering av rom under terreng	TG-2

TG2: Påførede vegger mot terreng har plastfolie/dampsperre. Dette var vanlig byggemåte tidligere, men er ikke lenger en anbefalt løsning der hvor kjellervegger ikke er utvendig isolert. Dette øker risikoen for magasinering av fukt inne i konstruksjonen med påfølgende fare for utvikling av skader.

Hulltakning:
Hulltaking er utført i utfóret vegg mot terreng i stue. Ved fuktmåling med pigg i bunnsvill og/eller andre organiske materialer ble det ikke registrert skadelig fuktverdier (det ble registrert under 6% vektprosent). Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Det gjøres oppmerksom at vurderingen er begrenset til det området der hulltaking er foretatt og det kan ikke utelukkes skade andre steder.

Beskrivelse:
Utførede kjellervegger under terreng er en risikokonstruksjon med høy skadefrekvens.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Drenering'

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Påviste plast/fukt-/dampsperre gir grunn til å overvåke konstruksjonen i underetasje/kjeller for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader. Alternativt fjerne materialer mot yttervegger og gulv i kjeller, slik at overskuddsfukt kan fordampe til romluften.

6.4 Balkong, terrasse, platting: Balkong spisestue

Type	Balkong

Nordvest-vendt balkong på ca. 7m² med adkomst fra spisestue.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at rekkverk ble skiftet i 2020/21 og terrassebord rundt 2015 i regi av borettslaget.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Nei
Er det krav til rekkverk?	Ja
Er det avvik på rekkverkshøyde og åpninger i rekkverket i forhold til gjeldene byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Eier opplyser at rekkverk ble skiftet i 2020/21 og terrassebord rundt 2015 i regi av borettslaget.
Nordvest-vendt balkong på ca. 7m² med adkomst fra spisestue.
Deler av balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.

6.5 Balkong, terrasse, platting: Markterrasse underetasje

Type	Terrasse

Nordvest-vendt markterrasse på ca. 14m² med adkomst fra soverom.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser at markterrassen er fra rundt 2000-tallet.

Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Ja
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja
Er det krav til rekkverk?	Nei
Er balkong / terrassen tekket?	Nei

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

TG2: Det registreres skjevheter i konstruksjonen.
Terrassebord er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Nordvest-vendt markterrasse på ca. 14m² med adkomst fra soverom.
Deler av balkong/terrasse er snødekt og ikke kontrollert.
Eier opplyser at markterrassen er fra rundt 2000-tallet.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.
Behov for oppretting må vurderes av den enkelte. Det må utføres oppretting for å få TG1.

6.6 Balkong, terrasse, platting: Platting inngangsparti

Type	Platting

Sørøst-vendt platting på ca. 14 m² med adkomst fra inngangsparti.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ukjent
Er det synlig tegn på skjevheter/konstruksjonssvikt?	Nei
Er det tegn på sopp/råteskader i treverk eller skader i betong?	Ja

Oppsummering av balkong, terrasse, platting	TG-2

TG2: Terrassebord er oppsprukket og værslitt.

Beskrivelse:
Sørøst-vendt platting på ca. 14 m² med adkomst fra inngangsparti.
Deler av platting er snødekt og ikke kontrollert.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overflatebehandling anbefales.

6.7 Vinduer og dører

Beskrivelse

Vinduer med 2-lags glass.
Innerdører har hvit omramning. Entredør er CE-merket.
Innerdører av type fyllingsdør/foldedør med sprosser og innfelt glass.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

1 etasje:
Entredør fra 2007.
Vinduer i kjøkken fra 1995.
Skyvedør og vindu til balkong fra 2015.
Vinduer i stue, bod fra 1995.
Innerdører med ukjent alder.

U. etasje:
Soverom 4,3,2 er byttet i 2015.
Soverom 1 og gang er i fra 1995.
Innerdører med ukjent alder.

Er det påvist punkterte eller sprukne glass?	Nei
Er det påvist værslitte karmer, fuktskader eller råteskader?	Ja
Er det ved stikkprøver registrert avvik ved åpne/lukkemekanismen?	Ja
Er det påvist avvik ved utvendig tetting som beslag, vannbord, og omramming?	Nei

Oppsummering av vinduer og dører	TG-2

TG2 gjelder de vinduer som er fra 1995:
Det registreres harde tettelister som pga dette tetter dårlig.
Karmer er værslitte.
Takvinduer i kjøkken har større slitasje i karmer og treverket har sprekker.
Enkelte vindu tar i karm og har behov for justering.
Mer enn halve levetiden er oppbrukt for isolerglassvinduene (glassene er eldre enn 20 år).
Isolerglassvinduer har skjulte konstruksjoner og det er fare for punktering. Nedsatt energieffektivitet må påregnes.

Merknad: Bruksmerker på innerdører/karm.

Beskrivelse:
1 etasje:
Entredør fra 2007.
Vinduer i kjøkken fra 1995.
Skyvedør og vindu til balkong fra 2015.
Vinduer i stue, bod fra 1995.
Innerdører med ukjent alder.

U. etasje:
Soverom 4,3,2 er byttet i 2015.
Soverom 1 og gang er i fra 1995.
Innerdører med ukjent alder.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Vinduer fungerer med dagens bruk, men anbefales på sikt å bli skiftet ut.
Overflatebehandlinger anbefales.
Justeringer/smøring anbefales.

6.8 Yttervegger

Type fasade	Liggende kledning

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at fasader ble byttet i 2019/20 i regi av borettslaget.	
Er det påvist skjevheter/riss/sprekker/setninger?	Nei
Er det påvist fuktskade/sopp/råte eller slitt overflate?	Nei
Er det liten eller ingen lufting av kledningen?	Nei
Er det manglende musetetting i nedkant av kledning/plater?	Nei

Oppsummering av yttervegger **TG-2**

TG2:
Hjørnekasse kledningen nesten helt ned til terrenget.

Beskrivelse:
Fasader fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder.
Eier opplyser at fasader ble byttet i 2019/20 i regi av borettslaget.
Yttervegger av bindingsverk i trekonstruksjon fra byggeår. Utvendige fasader av panel.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales at kledning som ligger tett mot bakken eller terrassen blir sjekket regelmessig. Hvis ytterkledningen er for nær bakken eller terrassen, kan det forårsake fuktskader.

6.9 Loft (konstruksjonsoppbygging)

Type loft	Kaldtloft
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke i gang. Undertak av takbord/taktro.	
Er det tegn til fukt fra lekkasjer eller kondensering på overflater?	Ja
Er det tegn til sopp/råte eller spor etter skadedyr?	Ja
Er det tegn på utilstrekkelig ventilering av konstruksjonen?	Nei
Er det tegn på utilstrekkelig tetting rundt gjennomføringer i konstruksjonen?	Nei

Oppsummering av loft (konstruksjonsoppbygging) **TG-2**

TG2: Det registreres manglende plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft.
Undertaket er misfarget.

Beskrivelse:
Tette gavelvegg loft. Utført av Oslo Entreprenørbedrift AS i 2025.
Det er kaldt loft med adkomst fra stigeluke i gang. Undertak av takbord/taktro.
Ventilering via spalte i gesims og veggventiler.
Til informasjon: Isolering bør vurderes. Pass på å følge anbefalt oppbygging for å unngå fuktproblematikk. Søk råd hos fagperson.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Plast/diffusjonssperre i etasjeskiller mot loft må etableres for å få TG1. I eldre hus uten plast/diffusjonssperre kan det være kostnadskrevende å etablere dette i ettertid. Nødvendigheten av etablering må vurderes i det enkelte tilfelle. Som kompenserende tiltak i perioden frem til etablering kan det vurderes økt lufting. Søk råd hos fagperson før eventuelle utbedringer.

6.10 Renner og nedløp

Type	Metall
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Er det synlige skader på renner/nedløp?	Nei

Oppsummering av renner og nedløp **TG-1**

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Avløpsanlegget i bakken for taknedløp er ikke vurdert.

6.11 Takkonstruksjon

Takkonstruksjon	Saltak
Inspisert fra	Fra bakken
Er det tegn til svanker, skjevheter eller symptom på konstruksjonssvikt i takflaten?	Nei
Er det registrert symptom som tyder på at takkonstruksjonen er utilstrekkelig luftet?	Nei

Oppsummering av takkonstruksjon **TG-1**

TG1: Takkonstruksjon i henhold til alder.

Taket er besiktiget fra bakkenivå. Det var ikke trygg adkomst til tak iht. interne HMS-regler.
Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Taktekking'

6.12 Taktekking

Type tekking	Annet
Takplater.	
Inspisert fra	Fra bakken

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Eier opplyser at taktekkingen er fra rundt 2000-tallet.	
Er det skader på takstein, mosegroing, buler i papp, rust eller bulker i plater?	Ja
Er det synlige avvik på beslag/inndekning rundt pipe og andre takgjennomføringer?	Ikke kontrollert
Har tekkingen nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av taktekking **TG-2**

TG2: Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på undertak.
Tekkingen/beslag har slitasje/deformering og mose på grunn av elde/alder.

Beskrivelse:
Eier opplyser at taktekkingen er fra rundt 2000-tallet.
Merknad: Bygningsdelen må sees i sammenheng med 'Takkonstruksjon/Loft'
Kontrollen er kun utført fra bakkenivå. Det er derfor ikke foretatt kontroll av alle beslag og overganger.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertaket skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.
Mose bør fjernes.
Beslag bør holdes under tilsyn. Utbedringer kan ikke utelukkes.

6.13 Utstyr på tak

Er det krav til snøfanger?	Ja
Er det manglende og/eller feil/skader på snøfanger?	Ja
Er det krav til stige for adkomst feier?	Ja
Er det manglende stige/adkomst for feier og eller skader på stige?	Nei

Oppsummering av utstyr på tak **TG-2**

TG2: Snøfangere mangler på hele eller deler av taket.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales montert snøfangere på hele eller deler av taket.

6.14 Etasjeskille og gulv på grunn

Type	Trebjelkelag, Støpt gulv på grunn
Er det påvist nedbøy, skjevheter eller svikt i etasjeskille/gulv?	Ja

Oppsummering av etasjeskille og gulv på grunn **TG-2**

TG2:
1. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 20 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.
Utglidning av parkettgulv i kjøkken.

U. etasje:
Ved enkel nivellering av soverom 1 registreres det et høydeavvik på ca. 17 mm over hele rommet og ca. 10 mm over 2 meter.

TG1:
1. etasje:
Ved enkel nivellering av kjøkken registreres det et høydeavvik på ca. 10 mm over hele rommet og ca. 5 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

U. etasje:
Ved enkel nivellering av stue registreres det et høydeavvik på ca. 8 mm over hele rommet og ca. 2 mm over 2 meter.
Det registreres stedvis knirk.

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

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

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

6.15 Ildsted/Skorstein

Type pipe	Element
Er det montert ildsted?	Nei
Dersom elementpipe - er flere enn 2 sider av pipen innkledd?	Nei
Er det påvist avvik ved ildsted/feieluke/sotluke i forhold til avstand brennbart materiale?	Ja
Skorstein over tak er inspisert fra:	Fra bakken
Er det synlige skader i skorstein, beslag eller fuger?	Ikke kontrollerbart
Er det avvik i forhold til høyde på pipe over tak?	Nei

Oppsummering av ildsted/skorstein	TG-2

TG2: Det mangler ildfast plate på gulvet under sotluken/feieluken på pipen.
Brennbare materialer (dørkarm,listverk) er montert for nærme vedovn/brannvegg uten at det er fremlagt dokumentasjon på at produktet er godkjent for slik plassering.

Beskrivelse:
Sote/feieluke er i underetasjen i stue.
Eier opplever noe tilbakeslag ved å benytte vedovn.
Det er ikke oppsatt forskriftsmessig stige slik at pipa ikke er kontrollert utvendig over tak.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Ildfast plate på gulvet under sotluke/feieluke anbefales.
Det bør om mulig innhentes dokumentasjon for å kontrollere at plasseringen er iht. monteringsanvisning for produktet. Det kan ikke utelukkes behov for å øke avstanden.

6.16 Kjøkken

Overflater og innredning

Er det påvist fukt /skader rundt vask/kjøleskap/oppvaskmaskin?	Nei
Er det påvist skader på kjøkkeninnredning utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av overflater og innredning	TG-2

TG2: Fuktskade i underkant av benkeplate ved oppvaskkum.

TG1: Kjøkken fra 2004 og type IKEA. Eier opplyser at fronter ble byttet rundt 2015. Det anbefales å montere automatisk vannstopper og komfyrvakt, men ikke et krav ved oppføringstidspunket. Kjøkkeninnredning fremstår med normal slitasjegrad i forhold til alder. Hvitevarer er ikke tilstandsvurdert.

Beskrivelse:
3-stavs eikeparkett på gulv. Flis og malt overflate på vegger. Panel i himling. Panelovn og deler med gulvvarme via folie. Innredning med glatte fronter. Deler av overskapfronter har innfelt glass. Laminat benkeplate. Underlimt oppvaskkum med ettgreps armatur fra Blanco. Lys under overskap og stikk på vegg. Innredning med mekanisk avtrekksvifte over stekesonen fra Simens. Det er integrert stekeovn, kjøleskap og platetopp fra Siemens. Frittstående oppvaskmaskin.

Anbefalte tiltak overflater og innredning

Utbedring/utskiftning av benkeplate anbefales.

Avtrekk

Type avtrekk	Mekanisk
Er det registrert avvik på avtrekk?	Nei

Oppsummering av avtrekk	TG-1

Avtrekk fungerer ved enkel test. Avtrekk som er mekanisk.

6.17 Lovlighet

Er det manglende samsvar mellom dagens bruk og godkjente byggetegninger?	Ikke kontrollert

Det foreligger ikke godkjente og byggemeldte tegninger i kommunens arkiver (datert 12.02.2025).

Har boligen åpenbare ulovligheter (F.eks ulovlige bruksendringer)?	Nei
Er det avdekt forhold som tyder på at boenhet ikke er delt opp i brannceller etter kravene i teknisk forskrift?	Nei

Det er ukjent om brannskille er etablert mot nabo. Ytterligere undersøkelser anbefales. Det kan ikke utelukkes tiltak.

Er det manglende ferdigattest / midlertidig brukstillatelse?	Nei
Er det avvik på krav til rømning, dagslysforhold eller takhøyde?	Nei

Takhøyder måles til:
1.etasje:
VF: 2,01m
Vaskerom: 2,38m
Gang: 2,37m
Stue: 3,07-2,02m

U.etasje:
Bad: 2,21m
Soverom: 2,14m
Stue:2,18m
Gang: 2,19m

Er det manglende brannslukkingsutstyr og røykvarsler i boligen iht forskrift?	Nei

Røykvarsel er plassert i hver etasje.

Er det skader på brannslukkingsutstyr, røykvarsler, eller er apparat eldre enn 10 år?	Nei

Brannslukningsapparat er kontrollert i 2025.

6.18 Toalettrom

Er det påvist fukt/skader på toalettet?	Nei
Type ventilasjon	Naturlig avtrekk

Rommet har etablert naturlig ventilering. Det er ikke etablert tilluftspalte under dørbald

Er det skader på utstyr og innredning?	Ja
Er det innebygd sisterne?	Nei

Oppsummering av toalettrom	TG-2

TG2: Rommet har kun naturlig avtrekk. Dette vil ikke fungere optimalt når det er liten temperaturforskjell inne og ute og når det er vindstilt.
Rommet mangler tilluftspalte ved dør for optimal ventilering.

TG1: Påbegynnende fuktsvelling i underkant av servantskap.

Beskrivelse:
Eier opplyser at toalettrommet ble pusset opp i perioden 2008-10.
3-stavs eikeparkett på gulv. Malt overflate og tapet på vegger. Malt overflate i himling. Utstyrt med naturlig avtrekk og gulvstående wc. Servantskap med glatte fronter. Overlimt servant med ettgreps armatur Hans Grohe. Lys på vegg.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales

Det anbefales å etablere mekanisk avtrekk for optimal ventilering.
Tilluftspalte ved dør anbefales å etablere for å få optimal ventilering.

6.19 Trapp

Beskrivelse	
Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.	
Er det manglende rekkverk?	Nei
Er høyden på rekkverk under 90cm?	Nei
Er åpninger i rekkverk over 10cm?	Nei
Er åpninger mellom opptrinn over 10 cm?	Nei
Mangler håndløper i trappeløp?	Nei
Er det påvist andre avvik utover normal slitasje?	Nei

Oppsummering av trapp	TG-1

Innvendig trapp er en lukket tretrapp fra byggeår.

Merknad: stedvis noe knirk i trapp.

6.20 Avløpsrør

Type avløpsrør	Plast
Er det gjennomført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.

Er det manglende lufting av kloakk over tak?	Nei
Er det sen avrenning fra tappested?	Nei
Mangler det stakemuligheter på avløpsanlegget?	Nei
Har avløpsrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei

Oppsummering av avløpsrør	TG-1

Innvendige avløpsrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.
Det er ikke kjent om det er foretatt noen reparasjoner eller utskiftninger av utvendige stikkledninger.
Stakeluke påvist i underetasje i soverom 4. Staking kan også utføres via andre installasjoner med avløp.

6.21 Vannledninger

Type anlegg	Rør i rør system
Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ja
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.	
Er det etablert fordelerskap?	Ja
Er det manglende vannstoppesystem i tilknytning til, eller manglende avrenning til sluk/avløp fra fordelerskap?	Nei
Har vannrør nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Nei
Er det manglende isolering av vannrør hvor det er risiko for frost eller kondens?	Nei
Er det registrert tegn til lekkasjer eller skader på vannrør?	Nei
Er det redusert vanntrykk ved prøving av to tappesteder samtidig?	Nei
Er det manglende tilgjengelighet til stoppekran?	Nei
Er det dårlig funksjon på stoppekran?	Nei

Oppsummering av vannledninger	TG-2

TG2:
Manglende sprutsikkert glass i fordelerskap.

Beskrivelse:
Fordelerskap er plassert i soverom 4, i skap
Stoppekran er plassert i bad via luke.
Stoppekran fungerer som tiltenkt.
Vannrør er skiftet i forbindelse med oppgradering av bad/kjøkken.

Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales
Sprutdeksel i rørskap bør etableres for å unngå eventuelt lekkasjevann på avveie.

6.22 Elektrisk



Sikringsskap med automatsikringer/skrusikkringer i stue i underetasje. Kursfortegnelse på innside av skapdør.

Er det foretatt kontroll av det lokale el tilsyn i løpet av de siste 5 år	Nei
Type sikringer	Skrusikringer, Automatsikringer
Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja
Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.	
Er det manglende samsvarserklæring på arbeider utført etter 01.01.1999?	Ja
Er det manglende kursfortegnelse?	Nei
Er det manglende samsvar mellom kursfortegnelse og antall sikringer?	Nei
Er det tegn på varmgang (termiske skader) på kabler, brytere, downlight, stikkkontakter, og elektrisk utstyr?	Nei
Er kabler utilstrekkelig festet?	Nei
Er det tegn til at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette?	Nei
Spørsmål til eier: Løses sikringene ofte ut?	Nei
Spørsmål til eier: Har det vært brann, brannttilløp eller varmgang i anlegget?	Nei
Oppsummering av elektrisk	**TG-2**
TG2: Det er manglende samsvarserklæring på anlegget. Det elektriske anlegget ble oppgradert etter byggeår. Ukjent år og omfang.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Med bakgrunn i de registrerte avvik bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person. Det ikke kan utelukkes behov for tiltak og dermed kostnader etter utført el-kontroll.	

6.23 Varmesentral: Varmepumpe

Type anlegg	Varmepumpe
Luft til luft varmepumpe.	

Er det utført arbeider på anlegget etter byggeår?	Ukjent
Når var siste service på anlegget?	
Det foreligger dokumentasjon på utført service datert 21.10.2024. Utført av ACsenteret AS.	
Finnes det oljetank på eiendommen?	Ukjent
Oppsummering av varmesentral	**TG-1**
TG1 gis på bakgrunn av gjennomført service. Beskrivelse: Det foreligger dokumentasjon på utført service datert 21.10.2024. Utført av ACsenteret AS. Eier er ikke kjent om det er noen oljetank på eiendommen.	

6.24 Varmtvannsbereder

Plassering bereder	
Soverom 4, i skap	
Fundament	
Plassert på gulv	
Årstall	
2006	
Størrelse	
Ca 300 liter	
Er det manglende lekkasjesikring av bereder?	Nei
Er plugg (støpsel) på berederen brunsvidd?	Ikke relevant, fast tilkobling
Er det tegn til lekkasjer fra bereder?	Nei
Er bereder over 20 år?	Nei
Oppsummering av varmtvannsbereder	**TG-2**
TG2: Tilfredsstillende avrenning eller alternativ kompenserende løsning fra varmtvannstank er ikke påvist.	
Anbefalte tiltak / ytterligere undersøkelser anbefales	
Det bør etableres tilfredsstillende avrenning eller lekkasjesikring ved varmtvannstank.	

6.25 Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig ventilasjon

Oppsummering av ventilasjon TG-1

Naturlig ventilasjon. Avtrekk fra kjøkken/bad. Tilluft via spalte i vinduskram og veggventiler ført til yttervegg.

6.26 Våtrom: Vaskerom 1. etasje



Måleresultater.



Måleresultater.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Belegg på gulv og malt overflate på vegger. Malt overflate i himling. Veggskap i glatt/malt utførelse. Utstyrt med naturlig avtrekk og opplegg for vaskemaskin/tørketrommel. Stikk på vegg.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Eier opplyser om at overflater er malt i senere tid.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Nei
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater TG-1

TG1: Normal slitegrad i henhold til alder.

Beskrivelse:
Eier opplyser om at overflater er malt i senere tid.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk TG-2

TG2: Basert på alder vurderes belegg/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og belegg er synlig på denne type sluk/ utførelse. Eksakt alder på sluk og belegg er ukjent. Sluket er et plastsluk.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Nei

Oppsummering av sanitærutstyr TG-1

TG1: Sanitærutstyr i henhold til alder.

Ventilasjon

Type ventilering	Naturlig

Oppsummering av ventilasjon TG-2

Rommet har naturlig avtrekk og vil kun være effektivt ved vind og større temperaturforskjeller inne og ute. Tilstandsgrad 2 er satt selv om løsningen tilfredsstiller forskriften ved byggeåret.
Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.
Det bør installeres mekanisk avtrekk.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Ja
Er det registrert fukt eller andre skader ved hulltaking?	Nei

Oppsummering av fukt	TG-0

Hulltaking er foretatt fra tilstøtende rom ved kjøkken mot våtsone. Fuktmåling med pigg ble utført uten at det ble registret skadelig fuktnivå. Det ble utført en visuell kontroll i hullet og det var tørt på befaringstidspunkt. Relativ fuktighet målt til 24,2%. Det ble registrert mindre enn 6% vektprosent fukt ved bruk av fuktmåling med pigg.
Vurderingen gjelder for der hulltaking er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.27 Våtrom: Bad u. etasje



Sluk i bad.



Måleresultater.

Overflate

Beskrivelse av overflate

Flis på gulv 30x30 og flis på vegger 30x60. Malt overflate og downlights i himling. Elektrisk gulvvarme. Servantskap med glatte fronter. Benkeplate i steinmaterialet. Servantbolle med ettgreps armatur fra HansGrohe. Innfelt speil på vegg og stikk på vegg. Veggskap i glatt utførelse. Utstyrt med dusjhjørne, innfellbare glassdører og mekanisk avtrekk. Stoppekran for utevann og til resterende av boligen.

Er det gjennomført arbeider etter opprinnelig byggeår?	Ja

Badet ble renovert i 2005/06 i henhold til opplysninger fra eier.

Er det påvist avvik i krav om høydeforskjell på tettesjikt/fall til sluk?	Nei
Er det fare for at lekkasjevann fra installasjoner i rommet ikke når sluket?	Nei
Er vindu eller dør plassert i våtsone (utsatt for vannsprut)?	Nei
Er det gjennomføringer i vegg/tak mot kald sone?	Nei
Er det registrert riss, sprekker i fuger, bom (hulrom) under flis?	Ja
Er det påvist tegn på sopp/råteskader/fuktskader på overflater eller skadedyr?	Nei
Er det registrert knirk i gulvet?	Nei

Oppsummering av overflater	TG-2

TG2: Det registreres riss / sprekker i flisfuger på gulv.

Beskrivelse:
Badet ble renovert i 2005/06 i henhold til opplysninger fra eier.
Fallforhold til sluk, og høydeforskjell mellom topp sluk og topp flis ved dør, er tilfredsstillende. Det registreres 15mm oppkant av membran ved dør.

Anbefalte tiltak overflater

Det synes ikke økonomisk fornuftig med lokal utbedring av skaden. Jevnlig tilsyn med situasjonen anbefales. Det er usikker fremtidig funksjon.

Membran, tettesjikt og sluk

Er det manglende mulighet for renhold og inspeksjonsmulighet av sluk?	Nei
Type sluk	Plast
Er det påvist avvik ved utførelsen av membran/tettesjikt/klemring rundt sluk?	Nei
Er det påvist tegn på utettheter f.eks. rundt rørføringer eller andre overganger?	Nei
Er det påvist feil utførelse, feil materialvalg, eller skader i tettesjikt med fare for fuktskade?	Nei
Har membran/tettesjikt nådd en alder som gir økt risiko for skader eller følgeskader?	Ja

Oppsummering av membran, tettesjikt og sluk	TG-2

TG2: Basert på alder vurderes membran/tettesjikt til tilstandsgrad 2, da over halvparten av forventet levetid er brukt opp. Ingen tegn til funksjonssvekkelse er nå til stede, men merk at dette er en skadeutsatt konstruksjon.

Beskrivelse:
Klemring og membran er synlig på denne type sluk/ utførelse. Alder på membran og sluk er fra 2005/06.
Synlig rørgjennomføringer er kun tettet i overgang med fugemasse / silikon.

Anbefalte tiltak membran, tettesjikt og sluk

På grunn av våtrommets alder er det forventet at membran, sluk og overflater må skiftes ut i fremtiden, men tidspunktet for dette er usikkert. For å oppnå TG0/1 må baderommet renoveres og arbeidene dokumenteres.

Sanitærutstyr

Er det skader på utstyr og innredning?	Nei
Er det innebygd sisterne til klosett?	Ja
Er det manglende drenering av lekkasjevann fra innebygd sisterne?	Ja

Oppsummering av sanitærutstyr	TG-2

TG2: Det er ikke etablert noen drensåpning for synliggjøring av eventuell lekkasje fra innebygget sisterne, og det er ikke framlagt noen dokumentasjon på annen godkjent løsning.

Anbefalte tiltak sanitærutstyr

Det anbefales ikke etablert drenering fra innebygget sisterne uten ytterligere undersøkelser vedr. tettesjikt. Det er fare for skade på membran ved etablering av drensspalte. Drenering må etableres for å få TG1. Ved en eventuell lekkasje vil ikke vann bli synliggjort og det kan føre til fuktskade i bakenforliggende konstruksjon.

Ventilasjon

Type ventilering	Mekanisk avtrekk
Er ventilasjonen funksjonstestet?	Ja

Oppsummering av ventilasjon **TG-2**

TG2: Rommet mangler tilluftspalte under dørblad og ventilering av rommet blir redusert.

Beskrivelse:
Mekanisk avtrekk. Avtrekk er testet med papir og det registreres sug i kanalen.

Anbefalte tiltak ventilasjon

Det anbefales å etablere tilluftspalte under dørblad for å tilrettelegge for bedre luftutskifting.

Fuktmåling

Er det foretatt hulltaking fra tilstøtende rom?	Nei
Er det påvist indikasjon på skader/fukt ved bruk av fuktsøk/fuktmåling?	Nei

Oppsummering av fukt **TG-0**

Hulltakning ble ikke gjennomført da det var allerede laget et hull i vegg i soverom 4 som ble benyttet til innspeksjon. Det ble ikke registrert skadelig fukt ved fuktmåling med pigg (mindre enn 6 vektprosent) eller ved måling av relativ fuktighet. Det ble ikke registrert skade ved visuell kontroll. Målinger er gjort med Protimeter MMS3. Vurderingen gjelder for der innspeksjonen er foretatt; det kan ikke utelukkes skade på andre steder i vegg mot våtrom.

Dokumentasjon

Fremlagt dokumentasjon	Nei

6.28 Krypkjeller

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.29 Støttemur

Tilgjengelighet	Ikke relevant

6.30 Vannbåren varme

Tilgjengelighet	Ikke relevant

Informasjon fra forretningsfører

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Sebastian Chodkowski
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: sebastian@nordvikbolig.no

8440281 497/1039 09.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 09.04.2025.

Boligselskap:	497 Starveien Borettslag
Organisasjonsnr:	947.854.143
Andelseier:	Gunnar Bjørndal-riis
Leieobjektnr:	1039
Adresse:	Starvn 28 A, 1088 OSLO
Andelsnummer:	59
Borettsinnskudd:	kr 131.900,–
Hjemmeside:	http://web3.herborvi.no/0497

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 81953427.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, 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.
- Styret: Kontakt på Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Ingen ny økning.
- Fellesvaskeri: Nei.
- Fellesgjeld: I forbindelse med rehabilitering av balkonger og rehabilitering av det utvendige arealet, har borettslaget tatt opp kr. 3 500 000 i finansiering i 2024, som er fordelt på den enkelte andels fellesgjeld.
- Kraftleveranse: Entelios.
- Energiavregning: Nei.
- IN-ordning: Nei.
- Eiendomsskatt: Ja. Belastes enkelte andeler i månedene mai, juni, september og november.
- TV- og Internett: Telenor Norge AS. Kontakt telenor.no for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Kontakt styret for mer informasjon.
- Vaktmester: Ja. Kontakt styret for kontaktinformasjon.
- Garasje/Parkering: Ja. Kontakt styret for mer informasjon.
- Elbillading: Ja - se mer informasjon på Vibbo.
- Leietillegg: Andeler med tilbygg, har et leietillegg (kat. 12)
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av styreleder.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBOS04-98207794767 A		37.237.405,-	34 år 2 md.	12		Flyt	5,59%
* OBOS05-98208223976 A		35.400.064,-	19 år 6 md.	12		Flyt	5,59%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 7.035,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.798,-
Leietillegg påbygg	237,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	1.480,-	21.062,-	59.005,-	392.986,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBOS04-98207794767	199.354,-	1.070,-
* OBOS05-98208223976	189.524,-	1.316,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 389.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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 Majken Bjerknes Hjalmarse tlf.22 98 14 58 ev. pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@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.

Protokoll til årsmøte 2024 for Starveien Borettslag

Organisasjonsnummer: 947854143
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 14. mai kl. 18:00 til 21. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 81.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Styrets innstilling
Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som digital møteleder.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

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

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

> **Forslag til vedtak:**
> Som fører av protokollen ble Majken Bjerknes Hjalmarsen foreslått. Som protokollvitner ble Marit Irene Haug og Tom Larssen foreslått.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **63**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **17**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

> **Forslag til vedtak:**
> Det ble foreslått å anse de innleverte registreringsblankettene og eventuelt fullmakter som bevis for at vedkommende eier er til stede.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

4. Godkjenning av møteinnkallingen

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

> **Forslag til vedtak:**
> Møteinnkallingen godkjennes
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

5. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

> **Forslag til vedtak:**
> Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

6. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr: 270 000

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

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

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

7. Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene

Fremmet av: Nils Kjølstad

Foreslår å fjerne forbudet i vedtektene over varmepumper i blokkene.

Ny vedtektstekst:

alternativ 1:

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

alternativ 2.

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

Alternativ 3: (Felles for hele brl)

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

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

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

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

Mvh

Nils Kjølstad

Starveien 18a

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

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

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

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **23**
Antall stemmer mot saken: **39**
Antall blanke stemmer: **19**
Sakens flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Følgende forslag var til avstemning:

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

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

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

Antall stemmer for vedtak 1: **10**
Antall stemmer for vedtak 2: **7**
Antall stemmer for vedtak 3: **22**
Antall blanke stemmer: **19**
Forslagenes flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

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

Fremmet av: Jon Rønning og Kari Hardal,

Borettslagets vedtekter punkt 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-2:

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

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring i vedtektene:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

Borettslagets vedtekter 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-3:

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

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

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Dagens tekst:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring/ny tekst i vedtektene:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Forslag til vedtak:
Forslaget vedtas.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **60**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **20**
Flertallskrav: **To tredjedels (67%)**

9. Forslag fra Nils Kjølstad: El-regnskap

Fremmet av: Nils Kjølstad

Forslag fra beboer Nils Kjølstad

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

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

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

Forslag til vedtak:
✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **12**
Antall stemmer mot vedtaket: **50**
Antall blanke stemmer: **19**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Valg av tillitsvalgte

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

Styremedlem (2 år)
Følgende ble valgt:
Tom Larssen (46 stemmer)
Jørgen Stensrud (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Tom Larssen
Jørgen Stensrud

Varamedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Arne Trønnes (48 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Arne Trønnes

11. Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (1 år)
Følgende ble valgt:
Roar Holing (48 stemmer)
Pia Sabine Olstad-Grue (54 stemmer)
Jon Rønning (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Roar Holing
Pia Sabine Olstad-Grue
Jon Rønning

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Øyvind Carlson (51 stemmer)

Følgende stilte til valg:

Transaksjon 09222115557517903561 Signert MBH2, TL, MIH

Øyvind Carlson

Varadelegat (1 år)
Følgende ble valgt:
Jørgen Stensrud (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Stensrud

Transaksjon 09222115557517903561 Signert MBH2, TL, MIH

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2024

Innkalling / Årsrapport / Regnskap

S.nr. 497
Starveien Borettslag

Velkommen til årsmøte i Starveien Borettslag

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

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

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/497

Hvordan deltar du digitalt?

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

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

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

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

Saker til behandling

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

12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i Starveien Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styrets innstilling

Styret ønsker å innstille rådgiver i OBOS som digital møteleder.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt.

Sak 2

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

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

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

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0497 Årsrapport 2023.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr: 270 000

Styrets innstilling

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

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 270 000

Sak 7

Forslag fra Nils Kjølstad: Fjerne forbud i vedtektene

Forslag fremmet av:
Nils Kjølstad

Sakens flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Forslagenes flertallskrav:
To tredjedels (67%)

Foreslår å fjerne forbudet i vedtektene over varmepumper i blokkene.

Ny vedtektstekst:

alternativ 1:

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

alternativ 2.

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

Alternativ 3: (Felles for hele brl)

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

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

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

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

Mvh

Nils Kjølstad

Starveien 18a

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Sak 8

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

Forslag fremmet av:
Jon Rønning og Kari Hardal,

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Borettslagets vedtekter punkt 9-2 Tidspunkt for generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-2:

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

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring i vedtektene:

9-2 Tidspunkt for generalforsamling

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

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

Borettslagets vedtekter 9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

Bakgrunnen for forslaget til pkt 9-3:

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

Vi ber derfor generalforsamlingen om å behandle dette forslaget.

Dagens tekst:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Forslag til vedtak:

Vi foreslår følgende endring/ny tekst i vedtektene:

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling

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

Styrets innstilling
Styret støtter forslaget.

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

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 9
Forslag fra Nils Kjølstad: El-regnskap

Forslag fremmet av:
Nils Kjølstad

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Forslag fra beboer Nils Kjølstad

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

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

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

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

Forslag til vedtak
Forslaget vedtas.

Sak 10
Valg av tillitsvalgte

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

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Jørgen Stensrud
- Tom Larssen

Valg av 1 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Arne Trønnes

Sak 11
Valg av valgkomité

Roller og kandidater

Valg av 3 valgkomitémedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som valgkomitémedlem:

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

Vedlegg

Sak 12

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvind Carlson

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Jørgen Stensrud

ÅRSRAPPORT FOR 2023

Tillitsvalgte
Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

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

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

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

Valgkomiteen

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

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

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

Generelle opplysninger om Starveien Borettslag
Borettslaget består av 192 andelsleiligheter. I tillegg kommer 1 tjenesteleilighet.
Starveien Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjons-nummer 947854143, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune

Gårds- og bruksnummer:
102 425

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

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

Starveien Borettslag har 1 ansatte.

Forretningsførsel og revisjon
Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt.
Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Miglena Todorova.
Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

Styrets beretning

Styret består av

Øyvind Carlson (leder)

Jørgen Stensrud (nestleder)

Rolf Egil Olstad (styremedlem)

Marit Augestad (styremedlem)

Trond Økland (styremedlem)

Styremøter

- Det har vært avholdt 16 ordinære styremøter i perioden siden forrige generalforsamling. I tillegg er det gjennomført møter i forbindelse med enkelttemaer og prosjekter. tillitsvalgte deltar nå også på en del av styremøtene.

- Det har vært mye jobb med å finne leverandører til fasader og rekkverk til balkongene på baksiden i de øverste terrasseblokkene. Leverandøren som ble valgt trakk seg på kontrakts dagen. Ny leverandør er på plass. Og forventet oppstart blir en gang i løpet av sommer/tidlig høst.

- Det har over tid vært utfordringer med TV/ Internett-signaler i borettslaget, og noen områder har vært mer rammet enn andre. Dette skal nå være i orden.
- Elbilanlegget har til tider vært noe ustabilt da det har vært dårlig mobil dekning i deler av borettslaget, dett blir i disse dager oppgradert med egne dedikerte nettverkslinjer. For bedre stabilitet.

- Styret har i tillegg hatt ansvar for vanlig vedlikehold av bygg og fellesarealer.

«Åpen Time»

Åpen time er blitt holdt i forlengelse av ordinære styremøter.

Vaktmester

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

Informasjonsskriv

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

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

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

Avtaler/kontrakter

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

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

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

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

Styret har som tidligere gjennomført ordningen" Åpen time" i forlengelse av styremøtene, noe flere beboere benytter seg av. Styret opplever møtene som nyttige. Åpen time annonseres på tavla i vinduet i Styrerommet i nr. 14 B. Samt på Vibbo
Styret benytter seg av VIBBO som informasjonsplattform, noe som gjør at beboere kan få informasjon raskere og mer tilpasset.

Vaktmester jobber med å vedlikeholde fellesarealene våre på daglig basis, i tillegg blir det kjøpt tjenester ved større prosjekter for å holde det fint rundt oss.
Vaktmester samler inn planteavfall som beboere setter ut hver mandag.
I vaktmester sitt fravær blir det satt inn erstatter som skal ta seg av viktige gjøremål.

Nøkler/skilt

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

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

Containere
Det blir kun satt ut container i forbindelse med dugnaden.

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

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

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

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

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

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

Planer for 2024/ 2025
- Ferdigstille rekkverk og fronter på balkongene i terrasseblokkene nr. 10, 14 og 18
- Ferdigstille planlagt arbeid med oppgradering av uteområder ved butikken og støttemurer
- Bytte garasjeport i terrasseblokkene
- Undersøke mer lønnsomme og besparende løsninger for varme og strøm
- Ny leverandør av tv og internett til oss, da Telenor sin løsning er meg et dyr
- Generell oppgradering og vedlikehold av borettslagets eiendom og uteareal
- Kontinuerlig arbeid med HMS planen

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2023

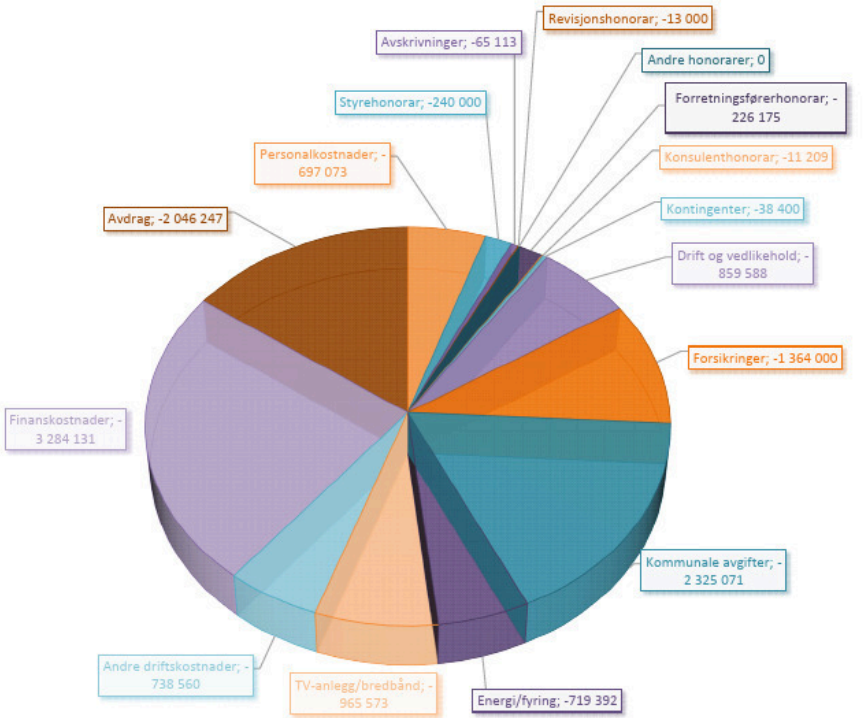
Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2024.

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

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

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

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



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2024

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

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

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

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

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

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

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

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent
Forretningsførerhonoraret økte med 5% 01.01.2024.

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

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

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

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Starveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

PricewaterhouseCoopers AS, Dronning Eufemias gate 71, Postboks 748 Sentrum, NO-0106 Oslo
T: 02316, org. no.: 987 009 713 MVA, www.pwc.no
Statsautoriserte revisorer, medlemmer av Den norske Revisorforening og autorisert regnskapsførerselskap

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 30. april 2024
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

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

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

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

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

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

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

RESULTATREGNSKAP

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

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

BALANSE

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

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

Oslo, 16.04.2024
Styret i Starveien Borettslag

Øyvind Carlson /s/ Trond Økland /s/ Marit Augestad /s/

Rolf Egil Olstad /s/ Jørgen Stensrud /s/

NOTE: 1
REGNSKAPSPRINSIPPER
Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapslovens og god regnskapsskikk for små foretak samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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.

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

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

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

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

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Versha Kolonial AS	62 543
Posten depotkasse	2 500
Nøkler	500
SUM ANDRE INNTEKTER	**65 543**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

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

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2022/2023, og er på kr 240 000.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 000.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

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

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

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

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

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

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

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

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

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

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

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

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

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

NOTE: 14
BYGNINGER

Kostpris/Bokf.verdi 1982	58 750 000
SUM BYGNINGER	**58 750 000**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.102/bnr.425.
Tjenesteleilighet hvor innskudd ikke er beregnet: nr. 1024.
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

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

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

NOTE: 16
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 17
PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2018	-23 345 470	
Nedbetalt tidligere	3 783 173	
Nedbetalt i år	734 311	
		-18 827 986
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2018	-13 087 026	
Nedbetalt tidligere	2 813 817	
Nedbetalt i år	583 153	
		-9 690 056
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	1 860 427	
Nedbetalt i år	427 850	
		-37 711 723
OBOS		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.23 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2008	-7 640 000	
Nedbetalt tidligere	3 759 431	
Nedbetalt i år	300 933	
		-3 579 636
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-69 809 401**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1982	-21 366 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-21 366 800**

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-289 681
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-289 681**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-19 233
Skyldig arbeidsgiveravgift	-22 527
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-41 760**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

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

NOTE: 22
PANTSTILLELSE

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

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

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

Bygninger	58 750 000
Tomt	2 650 000
TOTALT	**61 400 000**

Annen informasjon om borettslaget

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

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

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

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

Større vedlikehold og rehabilitering

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

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

Roar Holing
Starvn 70 A
1088 Oslo

15.03.2024

Valgkomiteens oppgaver i Starveien Borettslag

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

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

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av 2 styremedlemmer for 2 år
Følgende styremedlemmer står på valg:

Nestleder	Jørgen Stensrud	Starveien 74 A
Styremedlem	Rolf Egil Olstad	Starveien 50 D

B) Valg av 2 varamedlemmer for 2 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Tom Larssen	Starveien 14 A
Varamedlem	Arne Trønnes	Starveien 46 A

C) Valg av 1 delegert med vara til OBOS' generalforsamling for 1 år

D) Valg av 3 medlemmer til valgkomité for 1 år

Om OBOS sin generalforsamling

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

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

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

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

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

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

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

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Starveien Borettslag
Org.nr. 947854143

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

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

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

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

VALGKOMITEEN

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

0497 Starveien Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Styreleder (ikke på valg):

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

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

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

Som styremedlemmer foreslås (velges for 2 år):

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

C. Varamedlemmer som ikke er på valg:

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

Som varamedlemmer foreslås (velges for 2 år):

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

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Øyvind Carlson	Adresse Starveien 82 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn Jørgen Stensrud	Adresse Starveien 74 A

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

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

Dato 14.03.24 I valgkomiteen for Starveien Borettslag

Roar Holing Øyvind K. Lillebergen

Pia S. Olstad-Grue

Vedtekter

for Starveien Borettslag org nr 947854143

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Starveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold
(1) Borettslagets har forretningskontor i Oslo.

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

1-3 Kommunikasjon mellom styret og andelseierne
(1) Styret bestemmer hvordan meldinger og lignende etter loven gis til andelseierne. Andelseierne kan reservere seg mot å motta meldinger elektronisk. Styret skal informere andelseierne i rimelig tid før ny kommunikasjonsmåte tas i bruk. Meldinger skal gis på en betryggende og hensiktsmessig måte.

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

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

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere
(1) Andelene skal være på kroner 100,00.

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn 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) Nekter 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 3-1 får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i pkt 3-3(2), jf borettslagslovens § 4-15 første ledd.

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

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

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

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

3-4 Rettsovergang til nærstående
Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren, til person som har leid boligen i kraft av å være arbeidstaker hos andelseier eller til person som har leid den bolig andelen nå er knyttet til av borettslaget.

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

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten
(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å bruke fellesarealene til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:

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

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

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

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

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

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider

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

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

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

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

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

(4) Gjelder rekkehusene:
- Skillevegger mellom husene på bakkeplan: skal være i stående spiler, husets farge og max høyde skal være 180 cm. Søknadspliktig ved andre mål.
- Fronter på markterrasser og balkonger skal være i husets farge, med hvitt toppbord.
- Gjerde mot interne gangveier: Skal være hvitt og max 80 cm og vedlikeholdes av beboer.
- Hekk og beplantning: Beplantning og hekker mot våre interne gangveier skal ikke overstige 180 centimeter fra bakkeplan. Hekk og beplantning skal ikke vokse utover asfaltkant og må vedlikeholdes av beboer. Øvrige endringer er søknadspliktig.

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

1. En andelseier som disponerer egen parkeringsplass på borettslagets eiendom, har med styrets samtykke rett til å sette opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil i tilknytning til parkeringsplassen. Samtykke kan bare nektes om det foreligger saklig grunn til det.

2. Kostnader til etablering av ladepunkt, vedlikehold og strøm dekkes av den enkelte andelseier. Strøm betales etter målt forbruk der måler er installert, eller ved et beløp fastsatt av styret dersom det ikke er egen måler.

3. En andelseier som har rett til å parkere på borettslagets eiendom, men uten å disponere egen plass, kan kreve at det blir satt opp ladepunkt for elbil og ladbar hybridbil. Styret skal etterkomme kravet med mindre det foreligger saklig grunn til å nekte. Styret bestemmer hvor ladepunktet skal settes opp.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt

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

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

(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 innsekter 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. Ved nødvendig utskifting av varmtvannsbereder, dekkes tilsvarende bereder.

(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. Måking av snø på rekkehusene samt fellesgarasjeanlegg.

(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 èn måneds skriftlig og begrunnet varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet
For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra lagsforholdet har borettslaget en lovbestemt panterett i andelen foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet tvangsdekning besluttes gjennomført.

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold
Andelseiers brudd på sine forpliktelser overfor borettslaget utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

7-2 Pålegg om salg
(1) Hvis en andelseier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan borettslaget pålegge vedkommende å selge andelen, jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir borettslaget rett til å kreve andelen solgt.

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

7-3 Fravikelse
Medfører andelseierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er andelseierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige andelseiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13. Fravikelse kan tidligst kreves samtidig med pålegg om salg.

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og av minst 2 høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

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

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

8-2 Styrets oppgaver
(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

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

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

8-3 Styrets vedtak
(1) Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

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

1. ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i borettslaget går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
2. å øke tallet på andeler eller å knytte andeler til boliger som tidligere har vært benyttet til utleie, jf borettslagslovens § 3-2 andre ledd,
3. salg eller kjøp av fast eiendom, eller av andelsbolig i borettslaget
4. å ta opp lån som skal sikres med pant med prioritet foran innskuddene,
5. andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
6. andre tiltak som går ut over vanlig forvaltning, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for borettslaget på mer enn fem prosent av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt
Styrets leder og ett styremedlem representerer i fellesskap borettslaget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

9-2 Tidspunkt for generalforsamling
(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

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

9-3 Varsel om og innkalling til generalforsamling
(1) Forut for ordinær generalforsamling skal styret varsle andelseierne om dato for møtet og om frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

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

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling
- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Valg av delegert med vara til OBOS BBL sin generalforsamling
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

9-5 Møterett
Alle andelseiere har rett til å møte på generalforsamlingen med forslags, - tale- og stemmerett. Andelseierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av andelseierens husstand og eventuelle leiere har rett til å være til stede og til å uttale seg.

9-6 Møteledelse og protokoll
Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til èn stemme på generalforsamlingen. Andelseier som eier mer enn èn andel har likevel bare èn stemme. For en andel med flere eiere kan det bare avgis èn stemme. Andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn èn andelseier.

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.
(2) Med de unntak som følger av borettslagsloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg kan generalforsamlingen på forhånd fastsette at den som får flest stemmer, skal regnes som valgt.

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet
(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål der medlemmet selv eller nærstående har en framtredende personlig eller økonomisk særinteresse.

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

10-2 Taushetsplikt
Tillitsvalgte, forretningsfører og ansatte i et borettslag har plikt til å bevare taushet overfor uvedkommende om det de i forbindelse med virksomheten i borettslaget får vite om noens personlige forhold. Dette gjelder ikke dersom ingen berettiget interesse tilsier taushet.

10-3 Mindretallsvern
Generalforsamlingen, styret eller forretningsfører kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse andelseiere eller andre en urimelig fordel til skade for andelseiere eller borettslaget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer
(1) Endringer i borettslagets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen med minst to tredjedeler av de avgitte stemmer.

(2) Følgende endringer av vedtektene kan ikke skje uten samtykke fra OBOS, jf borettslagslovens § 7-12:
- vilkår for å være andelseier i borettslaget
- bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget
- denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

HUSORDENSREGLER

FOR

STARVEIEN BORETTSLAG

****

Husordensreglene sist endret:

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

1. Hvorfor husordensregler

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

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

Ved gjentatte brudd på husordensreglene kan dette medføre salgspålegg.

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

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

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

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

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

3. ORDEN I OPPGANGEN – TERRASSEBLOKKENE

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

Røyking er forbudt i oppgangene.

4. TØRKING / BANKING / LUFTING AV TØY

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

5. TERRASSEN OG BALKONGEN I BLOKKENE

a) Blomstertrauene skal være beplantet slik at ingen andre sjeneres av vekstene.

- Beplantningen skal ikke stikke eller henge utover blomstertrauenes brede.
- Maksimal høyde skal ikke overstige en høyde som tilsvarer 1m fra blomstertrauenes overkant.
- Bunnen i blomsterkummen i terrasseblokkene har et innebygget drenerende sjikt. Dette må ikke beskadiges ved for dyp graving i kummen.

b) Det kreves spesiell varsomhet når det gjelder vann på terrassegulvet innerst ved husveggen.

- Ved vasking av terrassegulvet, skal vannet føres fra treveggen og ut mot terrassekummen, ellers vil vaskevannet renne via overløpet ved husveggen og ned på naboens terrasse under.

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

6. LÅSING AV YTTERDØR I TERRASSEBLOKKENE

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

7. SØPPEL OG ANNET AVFALL

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

8. TILLITSVALGTE

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

9. FELLESANTENNEANLEGGET

a) Fellesanlegget er i dag tilknyttet Telenor som også er driftsansvarlig. Kun godkjente mottakerapparater og tilkoplingsutstyr som er beregnet på anlegget skal benyttes.
b) Private antenner og paraboler godkjennes **ikke** montert uten styrets samtykke.
c) Fellesanlegget muliggjør tilgang til internett. Inkludert i grunnpakken er 5/5 nettilgang. Utover det må den enkelte beboer selv tegne abonnement.
d) TV-boks, Modem og Ruter tilhører Telenor og følger leiligheten ved overdragelse til ny beboer. Utstyret må registres hos Canal Digital på ny beboer.

10. BRUK AV FELLESOMRÅDENE

Grøntanlegg som ikke er knyttet til den enkeltes leilighet, er felles bruksområde, og skal ikke under noen omstendigheter forandres uten styrets samtykke.
a) Det er ikke tillatt å innlemme deler av fellesarealet i eget område.
b) Det er ikke tillatt å beplante på fellesområder.
c) Det er ikke tillatt å fjerne beplantning i fellesområdet.
d) Den enkelte bruker av områdene rundt sandkassene bør gjøre sitt til å opprettholde orden og renhold rundt disse.
e) Det er ikke tillatt å legge ut mat på bakken til foring av dyr eller fugler.
f) Ballspill og ishockey skal bare foregå på ballplassen.
g) De øvrige fellesarealene skal bare brukes til vanlig lek.

11. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS UTEOMRÅDER

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets område.
a) Det forventes at den enkelte beboer bidrar på fellesdugnader.

12. BILKJØRING OG PARKERING INNEN BORETTSLAGETS OMRÅDE

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

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

13. GARASJEANLEGGENE OG PARKERING

Felles parkeringsplasser:
Alle leiligheter/rekkehus i borettslaget er tildelt en garasjeplass.
Borettslagets felles (ikke garasjeanleggene) parkeringsplasser skal bare nyttes av beboernes bil nr. 2, besøkende, og firmabil som forutsettes å være i daglig drift. Overtredelse vil kunne medføre borttauing.
Parkeringsplasser på borettslagets område skal brukes til kjøretøy, ikke som oppbevaringsplass for campingvogn, tilhenger eller annet utstyr.
Gjeldende regelverk, som styret til enhver tid setter. Det gjøres fortløpende overveielser og blir håndhevet av parkeringsfirma innleid av borettslaget.

Blokkene:

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

Rekkehusene:

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

Parkering på borettslagets utendørseiendom:

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

14. BRUK AV STRØM TIL BIL I GARASJEANLEGGENE

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

15. DYREHOLD

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

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

16. GRILLING I FRILUFT

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

17. VAKTMESTERORDNINGEN

Borettslaget har fast ansatt vaktmester på heltid som har til oppgave å være styret behjelpelig med å ivareta borettslagets eiendom.
Som borettslagets ansatte tjenestemann har vaktmesteren den myndighet som tilligger stillingen, og har krav på å bli vist tilbørlig respekt og forståelse under utførelsen av sine plikter.

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

18. BRUK AV SANITÆRANLEGGENE

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

19. HENVENDELSE TIL STYRET I BORETTSLAGET

Henvendelser til Borettslagets styre:
· e-post: starveien@styrerommet.no
· postkassen ved Styrerommet utenfor Starveien 14 A
· VIBBO
a) Alle henvendelser til styret som ønskes Styrebehandlet skal skje skriftlig. Borettslagets styre er avhengig av å kunne dokumentere (også for ettertiden) de saker som er styrebehandlet
b) Styret har taushetsplikt i alle saker som behandles.
c) Styret skal svare skriftlig på alle skriftlige henvendelser.

20. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Navn: _____ Leil.nr: _____

Adresse: _____ Telefon: _____

Dyrerase: _____ Kjønn: _____

Dyrets navn:_____ Fødselsdato:_____

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

Jeg er gjort kjent med:

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

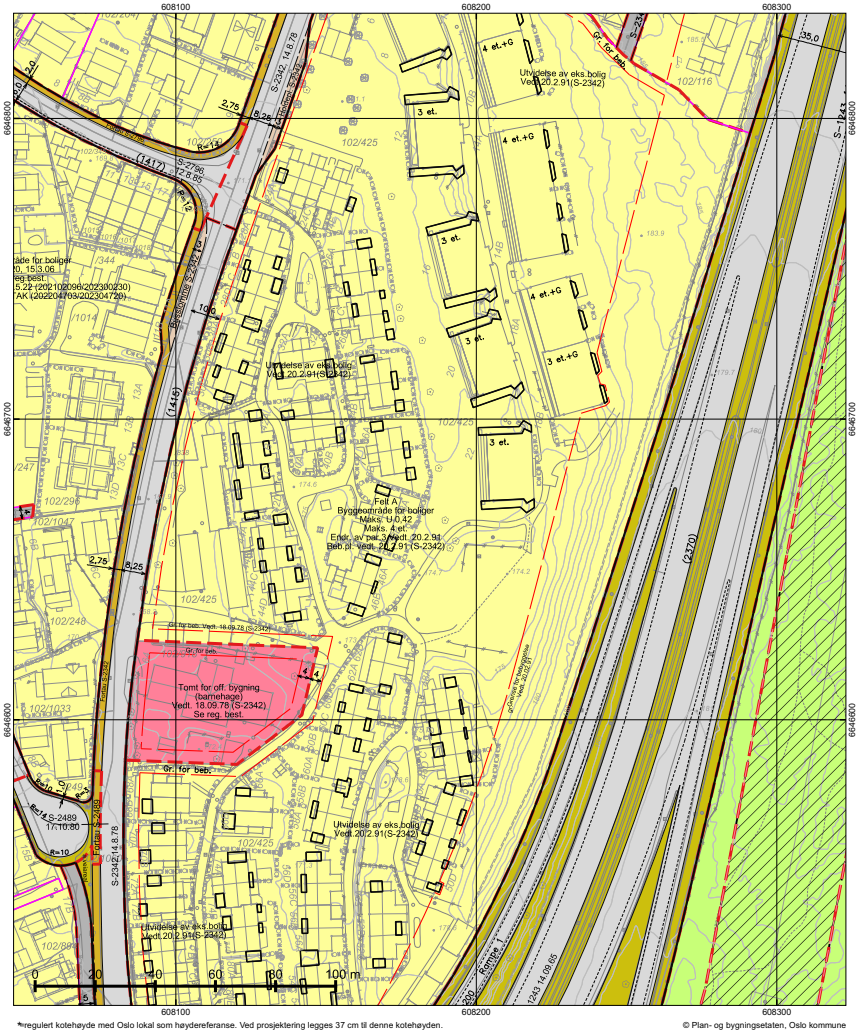
_____
Dato

_____
Dyrets eier

_____
Andelshaver

_____
for Styret i Starveien brl.

Informasjon fra kommunen



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

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

- RbFareOmråde
- RpFareGrense

- 50 - Høyspenningsanlegg avgrensing
- 70 - Felles avkjørsel
- 311 - Annet veiareal
- 312 - Fortau
- 313 - Skulder - bankett
- 913 - Formålavgrensning
- 930 - Reguleringslinje
- 932 - Regulert kant kjørebane
- Formålgrense

- Foreløpig plan
- Plangrense (gammel lov)

- Byggegrense
- Beregnet senterlinje veg
- Bygningens avgrensing i beb. plan

Oslo

Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 141014/ 86509606
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP
Adresse: STARVEIEN 28A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/425

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

Se tegnforklaring på eget ark



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

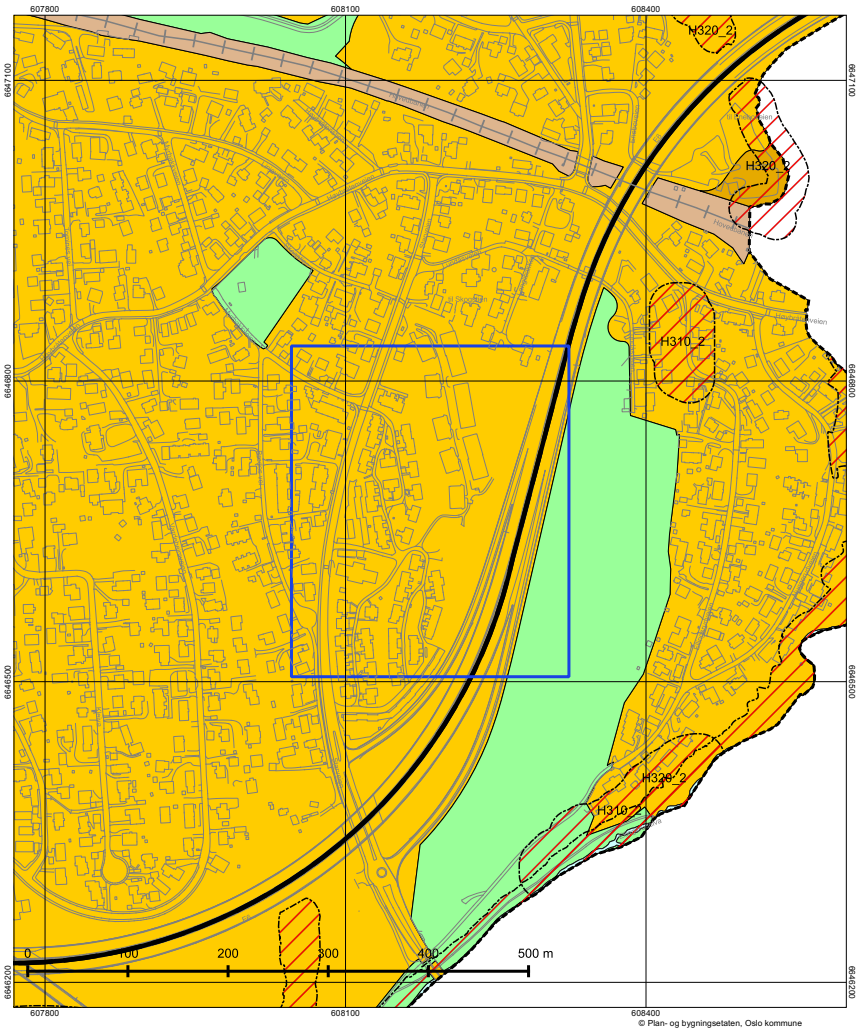
Dato: 09.04.2025
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

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: 141014/ 86509606
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP
Adresse: STARVEIEN 28A
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/425

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



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 09.04.2025
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 141014/86509606
Deres ref.: 43200/ SC@MSNOP

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

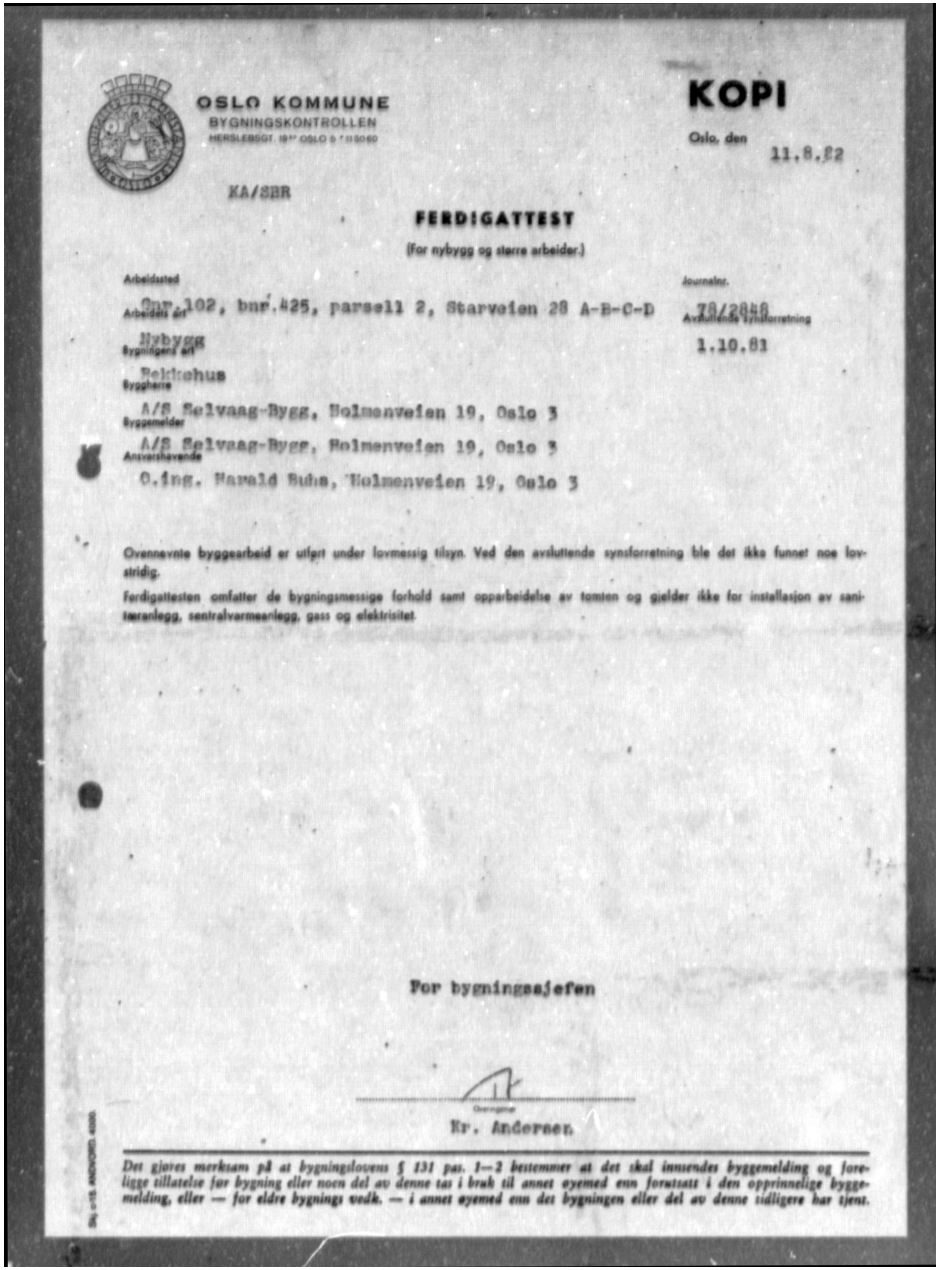
Reguleringsplaner vedtatt etter 17.09.2014 og til 23.09.2015 vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.
Reguleringsplaner vedtatt etter kommuneplanen vil gjelde foran kommuneplanen ved motstrid.

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan

- Farled
- Fjernveg (tunnel)
- Fjernveg
- Markagrense
- Plangrense
- Sporveg (tunnel), fremtig
- Sporveg (tunnel), eksisterende
- Sporveg, eksisterende
- Sporveg, fremtidig
- Jernbane (tunnel), fremtidig
- Jernbane (tunnel), eksisterende
- Jernbane, eksisterende
- Turvei
- Ny T-bane-/jernbanestasjon (ikke juridisk)
- T-banestasjon (ikke juridisk)
- Jernbanestasjon (ikke juridisk)
- Banetrase (ikke juridisk)
- Fjordtrikk (ikke juridisk)
- Samferdsel (ikke juridisk)
- Eksisterende kollektivknutepunkt
- Fremtidig kollektivknutepunkt
- Spredt boligbebyggelse
- Bestemmelsesgrense
- Aktivitetssone marka

- Bebyggelse og anlegg, eksisterende
- Bebyggelse og anlegg, fremtidig
- Bane, eksisterende
- Havn, eksisterende
- Havn, fremtidig
- Kollektivknutepunkt, fremtidig
- Grønnstruktur, eksisterende
- Grønnstruktur, fremtidig
- Forsvaret
- LNF-areal, eksisterende
- LNF-areal, fremtidig
- Spredt boligbebyggelse, eksisterende
- Spredt boligbebyggelse, fremtidig
- Spredt fritidsbebyggelse, eksisterende
- Spredt fritidsbebyggelse, fremtidig
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhørende strandsone
- Farled
- Småbåthavn, eksisterende
- Småbåthavn, fremtidig
- Naturområde
- Friluftsområde
- Ytre by (utviklingsområder)
- Indre by (utviklingsområder)
- 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
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT. 19 OSLO 3 7 11 50 60

KOPI

Oslo, den 11.8.82

KA/SBR

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidsted: Gnr.102, bnr.425, parsell 2, Starveien 28 A-B-C-D
Journalnr.: 78/2848
Arbeidets art: Nybygg
Avsluttende synsforretning: 1.10.81
Bygningens art: Rekkehus
Bygherre: A/S Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Byggemester: A/S Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3
Ansvarshavende: O.ing. Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

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

For bygningssjefen

Overingeniør
Kr. Andersen

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten
Avdeling Øst

Høynes, Freddy

Granliveien 30
1406 HEBEKK

Dato: 25 AUG 1999

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 9501767-17 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Arild R. Johannessen | Arkivkode:

Byggeplass:	STARVEIEN 28A	Eiendom:	102/425/17
Tiltakshaver:	Ekeli, Lise-Lill	Adresse:	Starveien 28 A , 1088 OSLO
Søker:	Høynes, Freddy	Adresse:	Granliveien 30, 1406 HEBEKK
Tiltakstype:	Rekkehus	Tiltaksart:	Tilbygg

FERDIGATTEST

Attest på at byggearbeidet er utført etter plan- og bygningsloven, § 99, nr. 1.

Ferdigattesten gis på bakgrunn av egenerklæring/ferdigmelding i fra ansvarshavende datert 18.08.99, som er en bekreftelse på at arbeidet er utført i samsvar med godkjent søknad og gjeldende bestemmelser i lov og forskrift.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold som det er gitt byggetillatelse for.

Installasjon av sanitæranlegg kontrolleres og ferdigattesteres av OVA.

Avdeling Øst
Seksjon byggekontroll

H.A.Rasch-Olsen
O.ing.

Arild R. Johannessen
Saksbehandler

Likelydende er sendt tiltakshaver og ansvarshavende

Plan- og bygningsetaten Avdeling Øst Seksjon byggekontroll
Post-dresse: Trondheimsveien 5 0560 OSLO
Telefon: 22 66 22 66 22 66 20 20
Telefaks: 22 66 25 65
Bankgiro: 6003.05.58920
Postgiro: 0800.10.41300
Org.nr.: 971 040 823

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Dato: 16.12.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201409063-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Morten Trydal | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STARVEIEN 28	Eiendom:	102/425/0/0
Tiltakshaver:	Starveien borettslag	Adresse:	c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STARVEIEN 28

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201409063			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Fasade vest	A3328	19.06.2014	1/15

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

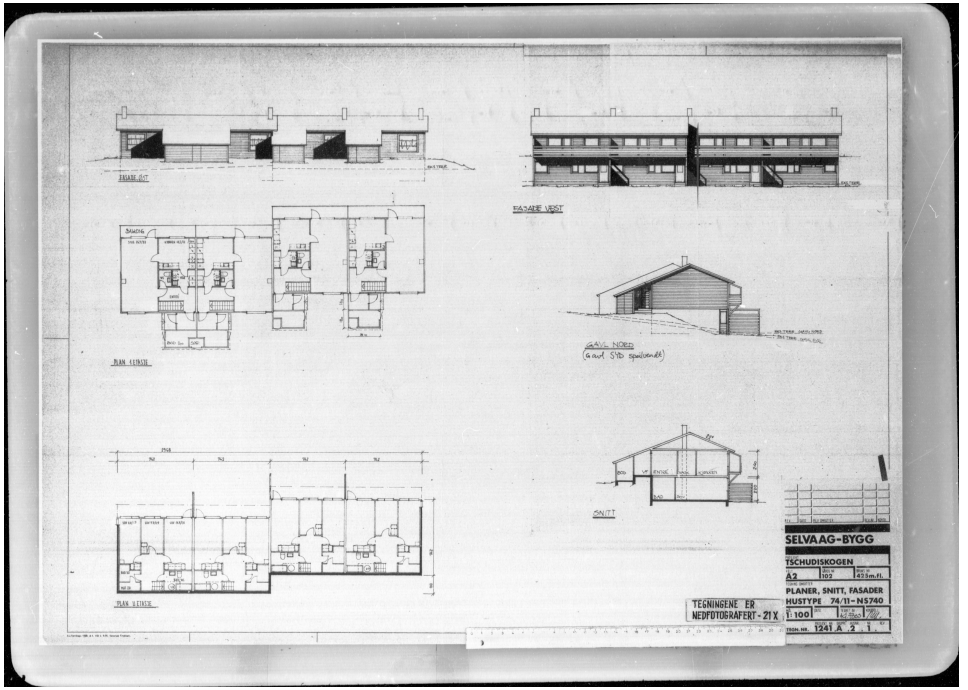
PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

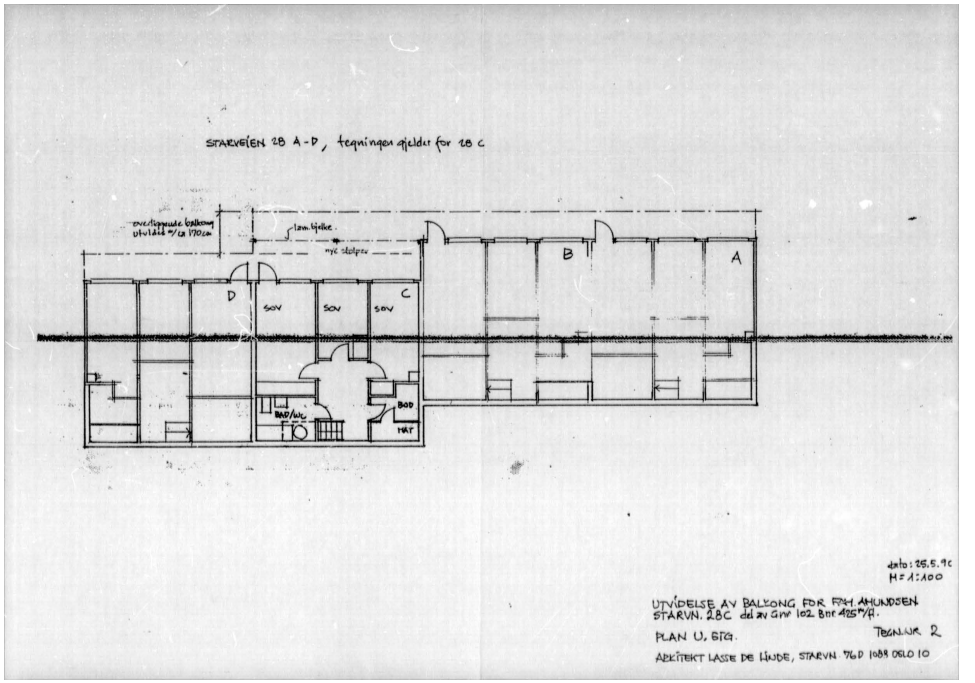
Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2015 av:

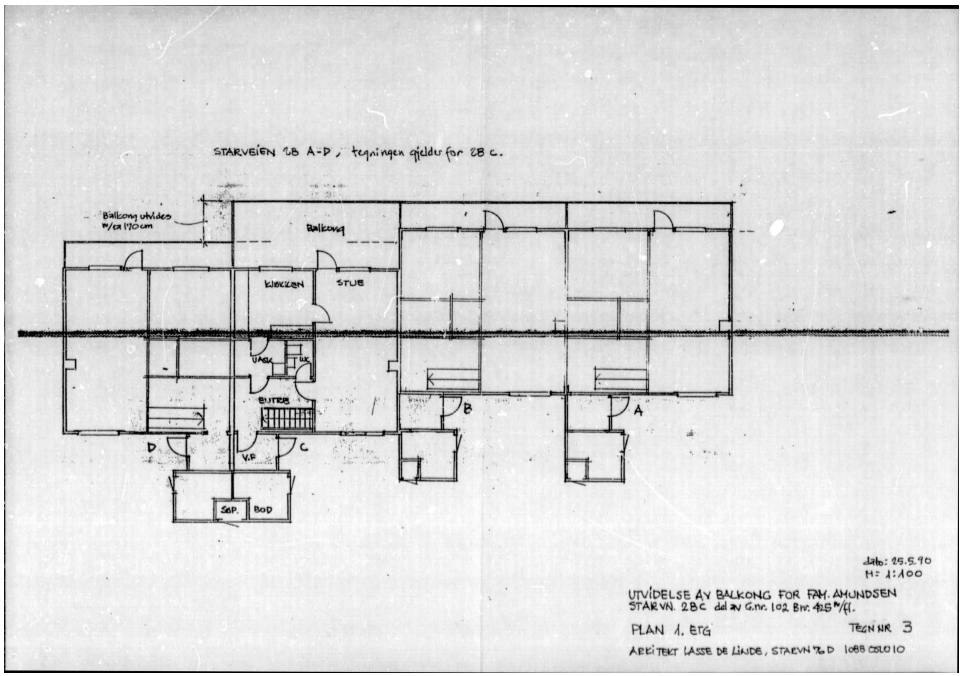
Morten Trydal - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

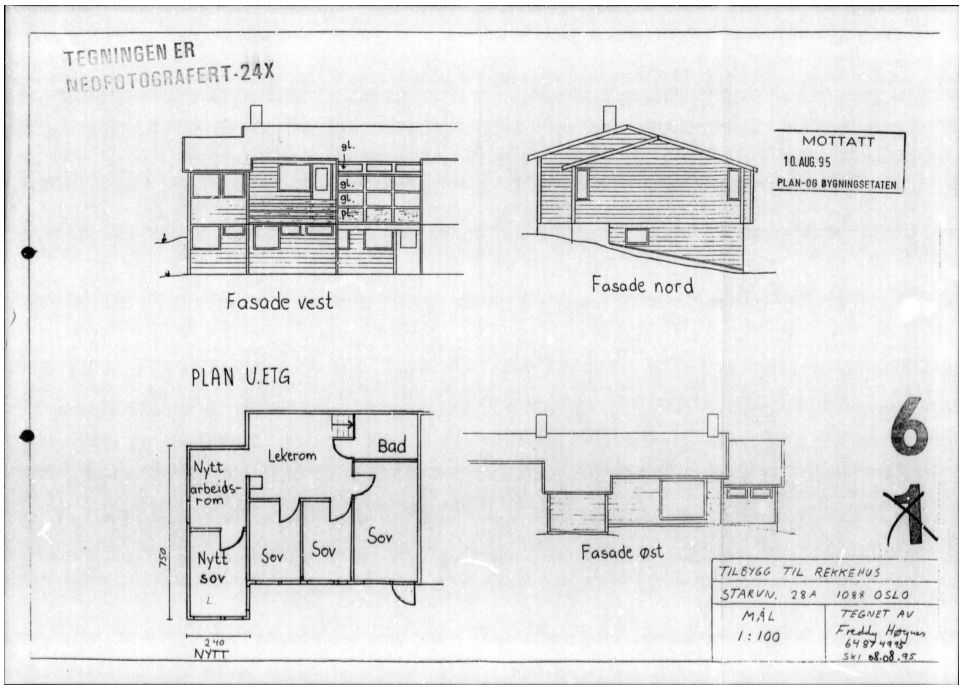
Kopi til:
Starveien borettslag, c/o OBOS, Hammersborg torg 1, 0179 OSLO, roar.holing@gmail.com

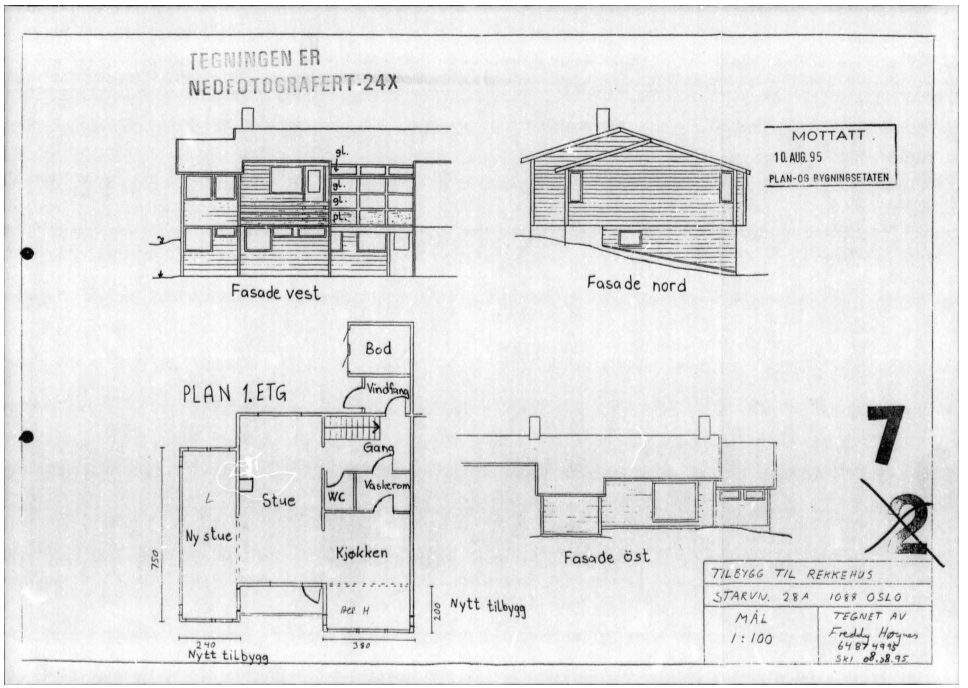
Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo
Besoksadresse: Vahls gate 1, 0187 Oslo
www.oslo.kommune.no/pbe
Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

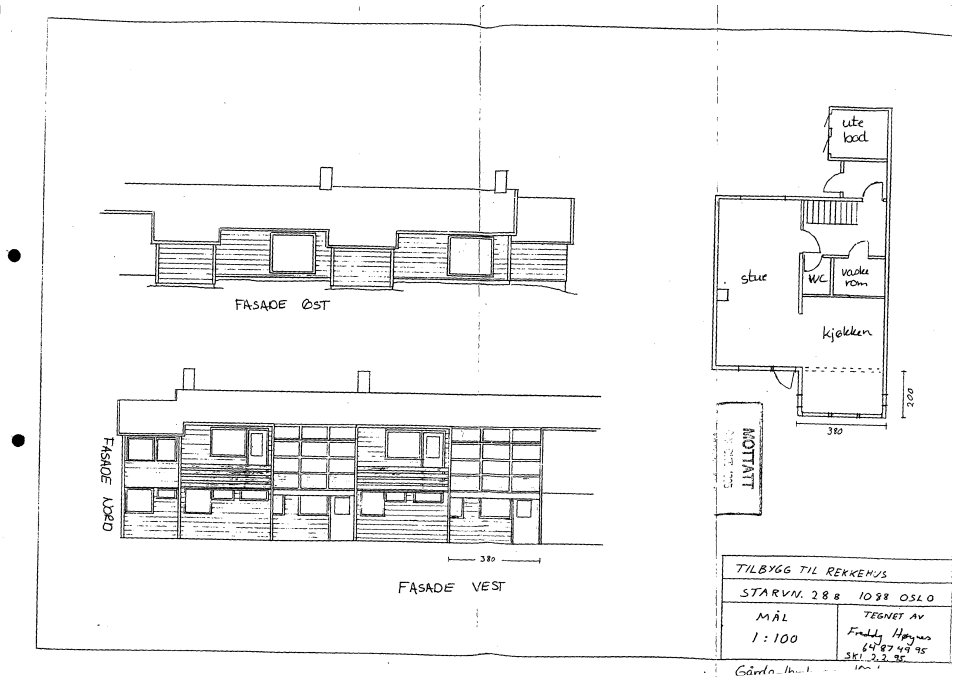

FASADE ØST
FASADE VEST
PLAN 1. ETASJE
GAVL NORD
(Gavl SYD speilvendt)
SNITT
PLAN 2. ETASJE
SELVAAG-BYGG
TSCHUDISKOGEN
A2
102
PLANER, SNITT, FASADER
HUSTYPE 74/11-NS740
1:100
TEGNINGENE ER NEDFOTOGRAFERT - 21 X
1241 A 2 1


STARVGÅEN 28 A-D, tegningen gjelder for 28 C
overliggende balkong
utv. ca 170 cm
tom. kjelke
nytt støtpunkt
D
SOV
SOV
SOV
C
B
A
BAD/WC
BOD
HAT
dato: 25.5.90
M=1:100
UTVIDELSE AV BALKONG FOR FRK. AHLUNDSEN
STARVN. 28C del av Gnr 102 Bnr 425 m/H.
PLAN U. STG.
TEGNNR. 2
ARKITEKT LASSE DE LANDE, STARVN. 76D 1088 OSLO 10


STARVEIEN 28 A-D, tegningen gjelder for 28 c.
Balkong utvides m/ca 170 cm
Balkong
KJØKKEN
STUE
VASK
GARD
ELTRÆR
B
A
D
V.R.
C
SOP.
BOD
dato: 25.5.90
M: 1:100
UTVIDELSE AV BALKONG FOR FAM. AMUNDSEN
STARVN. 28C del av G.nr. 102 Bnr. 425 M/fl.
PLAN 1. ETG
TEGN NR 3
ARKITEKT LASSE DE LINDE, STARVN 28 D 1088 OSLO 10


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
gl.
gl.
gl.
pl.
Fasade vest
Fasade nord
MOTTATT
10. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
PLAN U.ETG
Lekerom
Bad
Nytt arbeids-rom
Nytt SOV
Sov
Sov
Sov
730
240
NYTT
Fasade øst
6
TILBYGG TIL REKKEHUS
STARVN. 28A 1088 OSLO
MÅL
1:100
TEGNET AV
Freddy Høgvar
SKI 08.08.95


TEGNINGEN ER
NEDFOTOGRAFERT-24X
MOTTATT
10. AUG. 95
PLAN-OG BYGNINGSETATEN
Fasade vest
Fasade nord
PLAN 1. ETG
Bod
Vindfang
Gang
Stue
WC
Vaskerom
Ny stue
Kjøkken
Nytt tilbygg
Fasade öst
7
2
TILBYGG TIL REKKEHUS
STARVN. 28A 1088 OSLO
MÅL
1:100
TEGNET AV
Freddy Høyum
64874995
SKI 08.08.95


FASADE ØST
FASADE VEST
ute kod
stue
WC
vaske rom
kjøkken
MOTTATT
TILBYGG TIL REKKEHUS
STARVN. 28 B 1088 OSLO
MÅL
1:100
TEGNET AV
Freddy Høyum
64874995

Kapittel oppset

Kapittel title

Velkommen til

Nordvik Lørenskog

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR

Nordvik er eiendomsmegleren for deg som er mer opptatt av bolig enn andre, og som setter kunnskap, tillit og trygghet høyt når du skal selge eller kjøpe. Vi kjenner hver eneste gate på Lørenskog, i tillegg besitter vi bred kompetanse på store deler av Oslo Nord, Nittedal samt våre øvrige nabokommuner på Romerike, og vet hva boligkjøperne i disse områdene er opptatt av i valget av sitt nye hjem. Gjennom våre digitale løsninger skaper vi interessen du trenger for din bolig på helt nye måter, tilpasset de digitale mediene folk bruker i boligjakten.

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

nordvikbolig.no/kontorer/loerenskog

90252930

storebrand

Bolighandel med Nordvik

Søk boliglån hos Storebrand

Som kunde i Nordvik kan du søke om boliglån hos vår samarbeidspartner Storebrand, og få svar på dagen. Med boliglån i Storebrand kan du være trygg på at du til enhver tid har blant markedets mest konkurransedyktige renter. Du vil bli tatt godt vare på av et av Norges beste servicemiljøer innen bank.

Som kunde i Storebrand Bank får du en fast kontaktperson å forholde deg til, som vil gi deg gode råd og god hjelp med kort svartid.

Søk om boliglån i Storebrand og få

- Enkel søknad -og etableringsprosess
- Svar på dagen
- Fast kontaktperson å forholde deg til
- Trygghet for at du alltid har konkurransedyktige betingelser

Kontakt

Ta kontakt på telefon 915 08880.
Les mer og søk om lån på ***storebrand.no/nordvik***

NORDVIK

Boligkjøperpakke -
Leilighet og fritidsleilighet

Er du klar for å realisere boligdrømmen? Med vår unike Boligkjøperpakke får du den tryggheten du trenger når du kjøper ny bolig. I samarbeid med Storebrand og Help har vi skreddersydd forsikringspakker som dekker alle dine behov, slik at du kan nyte din nye bolig uten bekymring for uforutsette hendelser.



Eksklusivt for **Nordviks** kunder

Boligkjøperpakke Leilighet
For eiendommer med felles bygningsforsikring

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet

Pris andelsleilighet: **9 300,-**
Pris selveierleilighet: **12 700,-**

Boligkjøperpakke Leilighet +
For eiendommer med felles bygningsforsikring.
Denne pakken kan ikke kjøpes for fritidsleiligheter

Boligkjøperforsikring fra **Help** med 5 års varighet

Skadeforsikringer fra **Storebrand**

- Flytteforsikring med 1 års varighet
- Innboforsikring Super med 3 måneders varighet
- **Renteforsikring med 9 måneders varighet (3 måneders karenstid)**

Pris andelsleilighet: **12 300,-**
Pris selveierleilighet: **16 700,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 400,-** Selveierleilighet/rekkehus: **11 800,-**

Storebrand
Scann QR-koden og les mer om forsikringene fra Storebrand.

HELP
Scann QR-koden og les mer om boligkjøperforsikringen fra HELP.

35 % rabatt på hus- og innboforsikring ved inngåelse av ny forsikringsavtale etter at den inkluderte 3-måneders perioden er utløpt. Gunstige priser for øvrige skadeforsikringer i Storebrand.

Mer informasjon om forsikringen, hvem som formidler den og klageorganer

Vilkår for Storebrand Forsikring - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/forsikringsvilkar

IPID – Insurance product information document - Storebrand:
https://www.storebrand.no/privat/forsikring/ipid

Klageorgan
Dersom du ikke er fornøyd med avgjørelsen i din sak eller ønsker å rette en klage som omfatter forsikringsavtalen din, finner du det du trenger å vite om klagemuligheter her:

Boligkjøperforsikring levert av HELP:
https://help.no/selskapet/klageadgang

Forsikringer levert av Storebrand:
https://www.storebrand.no/infosider/kontakt-oss/privat/klage-eller-reklamasjon

Forsikringene i pakken kan kjøpers særskilt
Dersom du ikke ønsker vår pakkeløsning, kan Boligkjøperforsikring og renteforsikring kjøpes alene via eiendomsmegleren i Nordvik. Gi i så fall beskjed til din eiendomsmegler om at du ønsker å kjøpe forsikringen for seg. Dette gjelder også de øvrige produktene i pakken, men da må du kontakte Storebrand direkte.

Garantiordning for skadeforsikring
Storebrand er medlem av garantiordningen for skadeforsikring, se lov av 10 april 2015 nr. 17 kap. 20A om finansforetak og finanskonsern.

Ordningen skal være en trygghet for sikrede dersom Storebrand ikke kan betale det de plikter i henhold til inngåtte skadeforsikringsavtaler.

Garantiordningen dekker opptil 90 % av hvert enkelt krav. Krav etter forsikringer som gjelder bolig og tvungen ansvarsforsikring skal likevel dekkes med 100%. Garantiordningen dekker ikke forsikringskrav utover 20 millioner kroner for hvert krav for hver sikret for hvert skadetilfelle. For nærmere detaljer henvises det til finansforetaksloven.

HELP er medlem i garantiordningen for skadeforsikring i Norge. For nærmere informasjon om garantiordningen se forskrift om finansforetak og finanskonsern av 09.12.2016 (FOR-2016-12-09-1502).

Pris
Prisen for forsikringene legges til kjøpesummen for boligen, så du får ingen egen regning for pakken. Pris for pakken gjelder for perioden oppgitt i pakkeinformasjonen over.

Forsikringene blir ikke fornyet.

Du kan kjøpe hus, hytte og innboforsikringen separat etter at 3 måneders perioden er utgått. Du vil motta informasjon om dette før utløpet av forsikringsperioden.

Storebrand
Storebrand Forsikring AS
Besøksadresse: **Professor Kohts vei 9, Lysaker**
Postadresse: **Postboks 500, 1327 Lysaker**
Telefon: **915 08 880**
Organisasjonsnummer: **NO 916 300 484**

HELP
HELP Forsikring AS
Besøksadresse: **Essendropsgate 3, 0368 Oslo**
Postadresse: **Postboks 1870 Vika, 0124 Oslo**
Telefon: **22 99 99 99**
Organisasjonsnummer: **NO 981 877 888**

Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

GENERELT
Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/ avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER
følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.
TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/ UTSTYR.
Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP
medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/ avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virking fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Til høyre gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

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

3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold:

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

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte “motbud”), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnummer: 65-0001/25

Budskjema

Bud mottat: _____ /_____ - _____ kl. _____

Adresse: Starveien 28A 1088 OSLO

Betegnelse: Gnr 102, bnr 425 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune

Undertegnede gir herved bud på kr. _____ Skriver _____
+ offentlige avgifter og gebyrer, eventuell fellesgjeld, samt øvrige omkostninger i henhold til salgsoppgave

Budet er bindende til dato _____ kl. _____ Ønsket overtakelse: _____

Budet gis med følgende forutsetning:

☐ Uten forbehold ☐ Annet: _____

Finansieringsplan – Megler gis fullmakt til å kontrollere finansieringen

	Sum:	Sign:
Egenkapital:		
Bank: (oppgi bankkontakt med kontaktinformasjon)		
Til sammen:		

☐ Egenkapital ved salg av egen bolig. ☐ Bankinnskudd ☐ Annet _____

«Budgiver er kjent med «Forbrukerinformasjonen om budgivning» som er en del av salgsoppgaven og de forpliktelser jeg/vi påtar meg/oss. Budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap eller til megler som selgers adressat. Budet er bindende for begge parter når selger har akseptert muntlig eller skriftlig. Jeg/vi er kjent med at megler og selger forutsetter at jeg/vi har mottatt salgsoppgave med vedlegg før budgivningen og at jeg/vi har besiktiget eiendommen. Dersom salgsoppgaven ikke er mottatt, plikter jeg/vi å opplyse dette til megler senest ved oversendelse av bud.»

Budgiver

Navn 1: _____ Personnr: _____

Navn 2: _____ Personnr: _____

Adresse: _____ Postnr/poststed: _____

Mobil: _____ Mobil 2: _____ Tlf jobb: _____ Fax: _____

Sted: _____ Dato: _____ Kl: _____ Underskrift: _____

☐ Jeg er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet (forbruker)
☐ Jeg er en fysisk person som handler som ledd i næringsvirksomhet

Husk å legge ved gyldig legitimasjon på alle budgivere.
Bud som inngis uten gyldig legitimasjon har megler rett til å unnlate å formidle budet etter eiendomsmeglerforskriften § 6-3

Bruk gjerne dette feltet

Bruk gjerne dette feltet

NORDVIK

nordvikbolig.no