NORDVIK

Starveien 14A

2 soverom | 97 kvm | Andelsleilighet



Velkommen til

Starveien 14A

Innhold

4	Nøkkelinformasjon
5	Planløsning
6	Bilder
20	Om boligen
32	Nabolagsprofil
33	Egenerklæringsskjema
38	Tilstandsrapport
70	Andre vedlegg
213	Kontaktinfo
216	Oversikt over løsøre og tilbehør til eiendommen
219	Forbrukerinformasjon om budgivning
220	Budskjema

Salgsoppgave produsert 30.03.2026

Nøkkelinformasjon



Stor, gjennomgående 3-roms med flott utsikt og solrike uteplasser. To bad, garasje m/lader og attraktiv beliggenhet.

Prisantydning	**4 690 000,-**
Omkostninger	**9 361,-**
Totalpris	**5 070 785,-**
Fellesgjeld	**371 424,-**
Fellesutgifter pr. mnd	**6 872,-**
BRA-i	**97 kvm**
Soverom	**2**
Boligtype	**Andelsleilighet**
Byggeår	**1979**
Eierform	**Andel**

Kort fortalt

Velkommen til Starveien 14A - en lys og trivelig 3-roms leilighet i 4. etasje med gode solforhold og fantastisk utsikt!
Leiligheten ligger i et rolig og attraktivt område på Høybråten i Oslo kommune. Det er kort vei til dagligvare, offentlig kommunikasjon, fasiliteter og servicetilbud.

Stor og gjennomgående 3-roms leilighet
Stue med utgang til balkong med god utsikt
Sigdal-kjøkken med integrerte hvitevarer
To gode soverom, utgang til balkong fra hovedsoverom
Varmepumpe
2 baderom pusset opp i 2012
Nye vinduer og balkongdør 2015
Parkeringsplass med lader i lukket garasjeanlegg
Disponerer innvendig bod og to balkongboder
Tilgang til flotte fellesarealer
Søndagsåpen Joker like utenfor døren
Kun 8 minutter til togstasjon, 18 minutters reisetid til Oslo S

Planløsning

4. Etasje
BRA-i: 97 kvm
Total BRA: 97 kvm



4. Etasje
Starveien 14

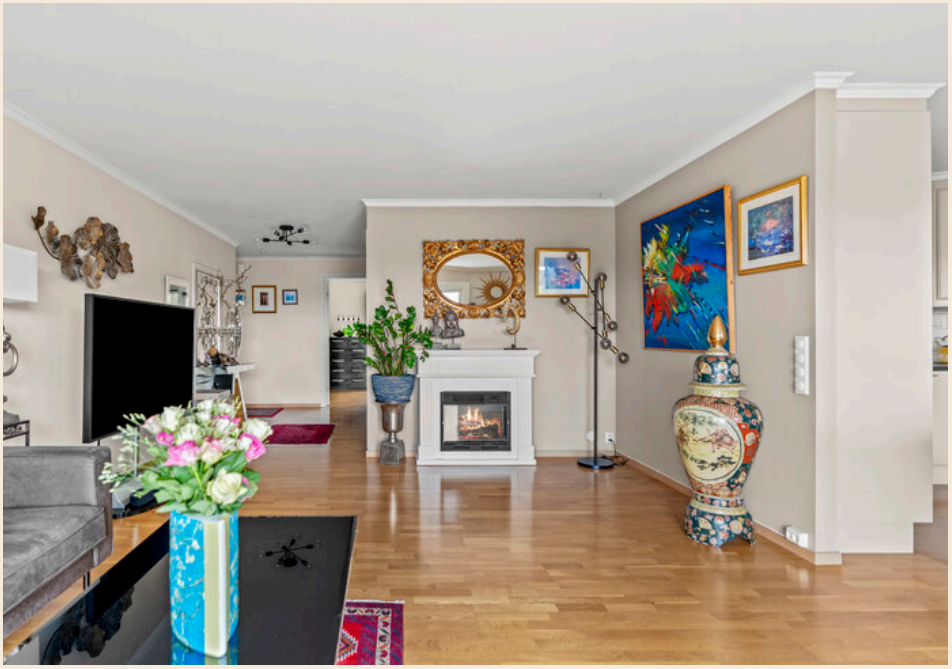
taksator

Remi Bjørnstad
Takstingeniør / Tømrermester
www.taksator.no

Planskissen er kun ment som illustrasjon og kan ikke benyttes til detaljmåling. Avvik kan forekomme







































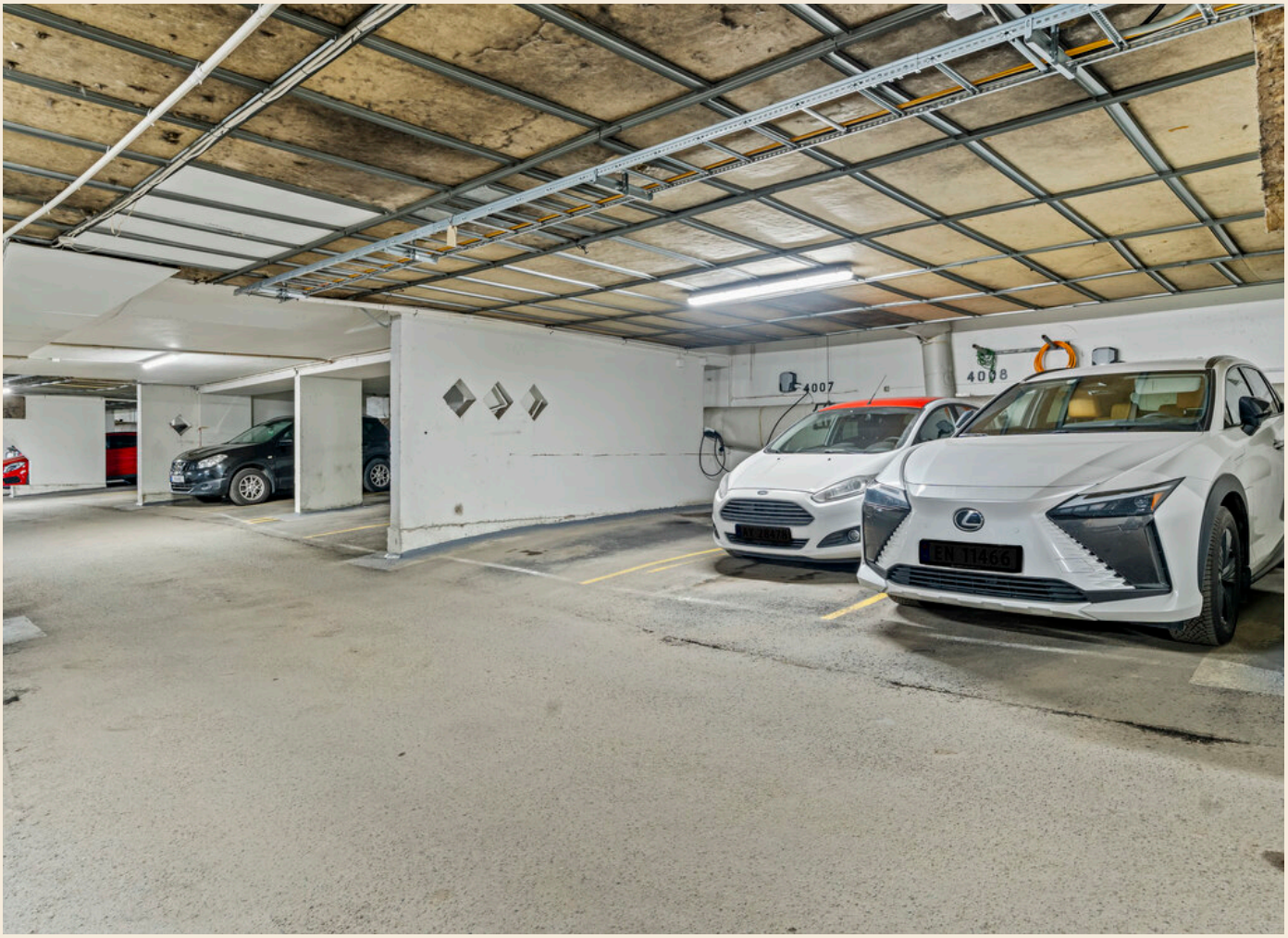











4007
4008


ABL
4009

Ingen kjenner nabolaget bedre!

Nysgjerrig på hvor godt naboene kjenner hverandre i dette nabolaget, eller hva innbyggerne gjør på søndag?

For en litt annerledes innsikt på befolkningen i dette nabolaget anbefaler vi å lese gjennom nordvikundersøkelsen.

Du finner undersøkelsen ved å skanne QR-koden under, eller gå inn på:
https://www.nordvikbolig.no/nabolaget





Om boligen

Nøkkelinformasjon

Oppdragsnummer
65-0048/26

Boligtype og eierform
Andelsleilighet (Andel)

Adresse og betegnelse
Starveien 14A, 1088 OSLO
Gnr 102, bnr 425 (ideell andel 1/1) i Oslo kommune
Andelsnr 186 i Starveien Borettslag, org.nr. 947854143

Selgere
Tom Larssen
Agnes Ocampo Avante Larssen

Kjøpesum og omkostninger
4 690 000,- (Prisantydning)

Omkostninger:
7 981,- (Gebyr forhåndsavklaring forkjøpsrett)
290,- (Pantattest kjøper)
545,- (Tinglyst hjemmelsoverføring)
545,- (Tinglyst pantedokument)
9 500,- (Boligkjøperpakke* (valgfritt))
---
9 361,- (Omkostninger totalt (uten Boligkjøperpakke))
18 861,- (Omkostninger totalt (med Boligkjøperpakke))
---
4 699 361,- (Totalpris inkl. omkostninger (uten Boligkjøperpakke))
4 708 861,- (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.

Om boligen

Byggeår
1979

Etasje
4

Antall soverom
2

Arealer
BRA-i: 97 kvm
BRA-e: 2 kvm
Totalt BRA: 99 kvm
TBA: 19 kvm

Beskrivelse:

Andelsleilighet
4. etasje:
BRA-i: 97 kvm. Entré, to soverom, bad, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken
BRA-e: 2 kvm. bod, bod
Total BRA: 99 kvm.
TBA: 19 kvm.

Fellesarealer og rettigheter til bruk:

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på borettslagets fellesareal, men disponeres av denne andelen. Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Innhold
Boligen har alt på ett plan og inneholder:
4. etasje BRA-i 97 m²: Entré, to soverom, bad, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken

I tillegg disponeres:
- Garasjeplass med elbillader
- 2 boder på terrassene
- Det er en sykkelbod ved siden av hovedinngangen.

Standard
Entré:
Velkommen inn! Leiligheten har en lys og innbydende entré med plass til å henge fra seg yttertøy i praktisk skyvedørsgarderobe med speilfronter. Dørcalling med åpner gjør det enkelt å slippe inn gjester.

Stue:
Stuen er av svært god størrelse, med store vindusflater og flott utsikt. Rommet har god plass til stort spisebord, samt tv-bord og sofaseksjon. Fra stuen er det utgang til en herlig balkong på 12,3 m². Uteplassen er vestvendt og byr på fin ettermiddags-/kveldssol. Her ute er det plass til utemøbler. Det er montert solskjerming på balkongen. Rekkverket er i støpt betong med blomsterkasser. I tillegg

er det tilgang til en utvendig bod på 1,4 m².

Kjøkken:
Boligen har et Sigdal-kjøkken fra 2012, og ligger i åpen løsning mot stuen. Innredningen har skap med glatte, fabrikklakkerte fronter, samt laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt. Det er fliser på veggen over benkeplatene, samt belysning under overskapene. Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøleskap. Komfyrvakt er installert, og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert. Det er tilkoblet kullfilter over stekesonen. Eieren har separat fryser i innvendig bod. Alle integrerte hvitevarer er fra Miele.

Bad/vaskerom:
Det er inngang til to bad. Det største badet fungerer som kombinert bad og vaskerom. Rommet har flislagte overflater fra 2012, i henhold til tidligere prospekt. Rommet er innredet med servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant, samt speil og skap på veggen over servanten. Videre har badet opplegg for vaskemaskin og tørketrommel. Det er satt inn dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri, samt veggmontert toalett og elektrisk håndkletørker. Badet har avtrekk i vegg. Det minste baderommet ble også oppusset i 2012, i henhold til tidligere prospekt/egenerklæring fra forrige eier

Bad:
Det minste baderommet ble også oppusset i 2012, i henhold til tidligere prospekt/egenerklæring fra forrige eier. Rommet har servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkendeservant, samt speilskap med lysarmatur på vegg over servant. I tillegg er det satt inn dusjhjørne med forheng, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri, samt et veggmontert toalett. Også dette badet har avtrekk i vegg.

Soverom:
Leiligheten har to gode soverom. Hovedsoverommet har god plass til dobbeltseng med tilhørende nattbord. Videre er det plass til klesoppbevaring i stor garderobeløsning. Det er utgang til en hyggelig balkong på 7,1 m². Her ute er det plass til sittegruppe, samt tilgang til en bod. Soverom nr. 2 passer ypperlig som barnerom, gjesterom eller kontor - her er mulighetene mange. Rommet har plass til seng, nattbord, garderobe og evt. skrivebord. Også dette rommet har en svært praktisk garderobeløsning.

Innvendige overflater:
Gulv: Flislagt gulv på badene. Ellers 3-stavs parkett. Varmekabler på badene.
Vegger: Flissatte vegger på badene. Ellers strie, panel og glatte, malte flater.
Himling: Glatte, malte, himlingsfalter.

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

Parkering
Leiligheten disponerer parkeringsplass nr. 4009 i borettslagets felles garasjeanlegg.

Det følger bruksrett til parkeringsplassen. Plassen eies av fellesskapet, og bruk reguleres av borettslagets vedtekter og gjeldende ordensregler. Vedlikehold ivaretas som en del av felles drift.

Borettslaget kan på et senere tidspunkt omdisponere denne bruken.

Det er tilrettelagt med strøm- og signalfremføring til hver parkeringsplass. Den enkelte beboer er selv ansvarlig for anskaffelse og installasjon av ladeløsning i henhold til borettslagets spesifikasjoner. Laderen må være kompatibel med eksisterende CLU-nettverk for lastbalansering og betalingsløsning.

Selger opplyser at det ble montert elbillader i 2022. Kostnad for lading betales via "Cloud Charge" app.

Modernisering og påkostninger
Leiligheten ble totalrenovert av forrige eier i 2012.
Soverom, kjøkken byttet plass for å få en mer åpen løsning. Begge bad ble renovert, varmekabler på gulv.
Nye vinduer, terrassedør, inngangsdøri 2015.
Varmepumpe innstallert 2025.
Elbillader fra 2022.
Ny entrèdør med kodelås fra 2025 .

Sammendrag selgers egenerklæring
- Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av begge bad i 2012, varmekabler. flislegging,etc. Arbeidet ble utført av Telles Gulvservice ,iflg. tidligere eiers egenerklæringsskjema.

- Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telles Gulvservice totalrenoverte begge bad i 2012, iflg tidligere eiers egenerklæringsskjema.

- Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid? Ja. Foreligger det en samsvarserklæring? Ja. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ribe Heis og Elektroservice . Nytt annlegg i 2012. Opplysninger iflg tidligere eiers egenerklæringsskjema. Har ikke mottatt samsvarserklæring. 2022 Montering av ladestasjon på garasjeplass 4009. Arbeid utført av Grorud Elektro. Samsvarserklæring 14/2-2022. 2025 Lagt opp ny kurs til varmepumpe i leiligheten. Arbeidet utført av Smart Elektro AS . Samsvarserklæring 31/3-2025.

- Er det installert el-billader på eiendommen/boligen? Ja, faglært. Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 Montering av ladestasjon på garasjeplass 4009. Arbeid utført av Grorud Elektro. Samsvarserklæring 14/2-2022

- Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen? Ja. Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Taksator AS ble utført 11/3-2026

- Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende? Ja. Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Taksator AS ble utført 11/3-2026

Bygningssakkyndig
Remi Bjørnstad

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 11.03.2026
Bygning:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur. Yttervegger i betongkonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning. Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel. Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel. Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Vinduer:
Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Dører:
Ny entrèdør med kodelås fra 2025 .
Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Døren er utstyrt med kikkehull og kodelås.
Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.
Profilerte innvendige dører.

Balkong/terrasse:
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner på 12,3 m^2.
Balkonggulv i støpt betongdekke. Samt utvendig bod i trekonstruksjoner på 1,4 m^2.
Rekkverk i støpt betong-blomsterkasse.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,58 m.
Utgang fra hovedsoverom til balkong i betongkonstruksjoner på 7,1 m^2.
Balkonggulv i støpt betongdekke. Samt utvendig bod i trekonstruksjoner på ca. 1 m^2.
Rekkverk i stål med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.

VVS-installasjoner:
Leiligheten er bygget med felles mekanisk ventilasjon på badene, ellers naturlig.
Oppvarming via varmepumpe i stue, gulvvarme på badene og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).
Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.
Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Mitsubishi varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på balkongen.
Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2024, montert i 2025.
Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Luftbehandling:
Boligen er bygget med felles mekanisk avtrekk på bad, ellers naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Tilluft slippes inn via veggventiler og spalte i vinduer.
Avtrekk skjer via bad og bad/vaskerom.

Elkraft:
Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 7 fordelingskurser.
Strømmåler plassert i skapet.

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:
Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn: Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:
Stue: Det ble målt 28 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.
Det gjøres oppmersom på at forholdet grenser til tilstandgrad 3, som er 30 mm gjennom hele rommet.
Målingene er utført ved tilfeldige målepunkter og med møbler/innredning til stede, noe som begrenset muligheten for å måle over hele rommet. Det kan derfor ikke utelukkes at andre målinger, eksempelvis ved tomt rom og ved andre målepunkter, kan gi annerledes målverdier.

Tekniske installasjoner > Vannledninger: Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet, eller tettemuffer i enden på vannrørene under vasken.
For øvrig er det registrert normal og forventet bruksslitasje på de vannrørene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Tekniske installasjoner > Ventilasjon: Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden. Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag. Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt:

Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt. Det ble registret rustdannelser på skruene i sluket. Alder på sluk er ikke bekreftet. Det ble utført hulltaging i tilstøtende rom (stue) uten å påvise unormale avvik/symptomer

Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv: I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel. Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom). Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt: Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring. Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder. For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad. Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600. Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning: Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne. Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk: Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

TGIU - Konstruksjoner som ikke er undersøkt:
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom: Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS). Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater. Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet. Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

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

Innbo og løsøre
Følgende hvitevarer medfølger boligen: Innebygde hvitevarer (kjøleskap, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og oppvaskmaskin)
Hvilke fastmonterte gjenstander følger ikke med boligen i salget?: Lysekrone over spisebord, taklampe ved lille bad, krystall lamper på begge soverom.

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
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
Mitsubishi varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på balkongen.

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Informasjon om strømforbruk
Årlig strømforbruk: 6805 kWh | Strømkostnad forrige år: 10292 kr (inkl. nettleie) |
Strømforbruk vil variere fra husstand til husstand.

Norgespris-avtale: Ja | Norgespris aktivert: 30.09.2025

Økonomi

Felleskostnader
Kr 6 872,- pr. mnd.
Inkluderer: Felleskostnadene dekker blant annet drift og vedlikehold av eiendommen, betjening av felles lån, bygningsforsikring, kommunale avgifter, felles strøm, renhold av fellesarealer (trappevask i blokkene) samt internett.

TV-tjenester er ikke inkludert.

Formuesverdi
Primærbolig: Kr 1 173 046,- pr. 2024
Sekundærbolig: Kr 4 692 183,- pr. 2024
Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.

Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25% av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 10.000.000, og deretter 70% av den delen som overstiger dette beløpet.

For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100% av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

TV/Internett/Bredbånd
OBOS OpenNett som har bredbånd/internett.

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 2025:
Større arbeid som ble avsluttet i perioden:
- Rehabilitering av balkonger på baksiden av blokkene, med utskifting av rekkverk og glassfronter.
- Oppgradering av mur og grøntanlegg ved butikken og i enden av blokkene.
- Oppgradert fellesgarasjen med nye LEDlamper.
- Elbilanlegget er blitt oppgradert med egne dedikerte nettverkslinjer. For bedre stabilitet.

Kabel-TV:
OBOS OpenNett som har bredbånd/internett..

Containere:
Det blir kun satt ut container i forbindelse med dugnaden. Containeren blir satt ut om morgenen og hentet påfølgende formiddag.

Planer for 2025/ 2026:
- Bytte ut, oppgraderer og modernisere varmtvannssentralen til blokkene. Ved å benytte seg av bergvarme.
- Bytte til ny leverandør av telenett, da Telenor sin løsning er meget dyr
- Det utarbeiedes en tiårsplan for vedlikehold av borettslagets eiendomdmasse.
- Dette for imøtekomme generalforsamlingens ønske om å synliggjøre kostnad pr. boenhet.
- Det lages til blomsterenger på ulike områder i borettslaget.

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.

Styret opplyser per e-post 25.03.2026:
- Generalforsamlingen avholdes 22.04.2026 som et hybrid møte (fysisk og elektronisk), og vil formelt avsluttes 25.04.2026. Saksliste er per nå ikke publisert. Det foreligger ingen innkomne saker, og det er heller ingen større saker planlagt for perioden 2026/2027.
- Eventuelle endringer i felleskostnader eller fellesgjeld fastsettes i forbindelse med budsjettbehandlingen høsten 2026, med virkning fra 1.1 påfølgende år.

Forretningsfører
Obos Bbl

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

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 371 424,-pr. 20.03.2026

Borettslagets totale lån og vilkår:
Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98207794767
Restsaldo: 191 965,82
Kapitalkostnader: 987,01
IN-avtale: Nei

Bank: OBOS-banken AS
Lånenummer: 98208223976
Restsaldo: 179 458,02
Kapitalkostnader: 1 236,65
IN-avtale: Nei

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.

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Fellesformue
Kr 55 764,- pr. 31.12.2025

Regnskap/Budsjett/Kostnadsøkninger
Regnskap for 2024 viste er underskudd på kroner 2 241 952,-. I 2025 ble det budsjettert med et overskudd på kroner 1 616 613,-. Per mars 2026 er det ikke blitt mottatt regnskap for 2025 eller budsjett for 2026.

Vedtekter og husordensregler
Vedtekter og husordensregler er vedlagt.

Beboernes forpliktelser og dugnader
Borettslaget har vårdugnad, som regel i begynnelsen av mai. Arbeidsoppgavene består av å rydde i fellesområdene. Selger opplyser at det er stort sett én dugnad pr år . Det er valgfritt, men det er bra oppmøte på dugnadene. Det serveres ofte pølser og brus til voksne og barn.

Dyrehold
Dyrehold er tiltatt mot at bestemmelsene i husordensreglene følges. Det følger av husordensreglene at borettslagets skjema for husdyr må undertegnes og godkjennes av styet.

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 Coop Prix Høybråten eller Joker Starveien, som ligger rett utenfor blokka. Det er også kort vei til Rema 1000 i stasjonsbyen. 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!

Offentlige forhold

Ferdigattest/brukstillatelse
Det foreligger ferdigattest for nybygg blokk på eiendommen datert 29.08.1980. Videre er det utstedt ferdigattest for rehabilitering av fasader i Starveien 14 datert 20.01.2012, samt ferdigattest for fasadeendring i Starveien 14A og B 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.

Dagens planløsning avviker fra de siste godkjente byggetegningene. Kjøkkenet er blitt flyttet inn i det som opprinnelig var et soverom, og vegg mellom kjøkken og stue er blitt fjernet. Opprinnelig vaskerom er blitt utvidet ved å bruke deler av soverommet nevnt over og deler av opprinnelig kjøkken. Det resterende arealet som tidligere var kjøkken er blitt endret til gang. Det er blitt etablert en innvendig bod, samt et nytt soverom i det som opprinnelig var spisestue/kjøkken. Kjøper bærer selv risikoen for fremtidig bruk av rommet og for eventuelle pålegg fra det offentlige. Dette omfatter også risikoen for om søknad om bruksendring godkjennes og alle kostnader i den forbindelse.

De siste godkjente byggetegningene ligger vedlagt i salgsoppgaven.

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 14 - skifte rekkverk på balkonger. Saksnummer: 202516164. Siste bevegelse: Siste dok. 20.01.2026
- Starveien 10 - skifte rekkverk på balkonger. Saksnummer: 202516165. Siste dok. 20.01.2026
- Starveien 18 - skifte rekkverk på balkonger. Saksnummer: 202516163. Siste dok. 20.01.2026

Pågående reguleringssaker i området:
- Saksnr. 202102096. Saken gjelder Revisjon av reguleringsplan for småhusområder i Oslos ytre by (Småhusplanen). 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
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten med dagboknr. 7284 i Digitalarkivets database, men har ikke vært i stand til å finne den. Heftelsen medfølger boligen ved salg, og kjøper overtar risikoen for heftelsens ordlyd.

1959/1922-1/105 20.02.1959 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. Overført fra gnr 112 bnr 2. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Rettsdok. vedr. erstatning mellom hovedstyret for Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen og Grunneier (borettslaget).

1968/4562-1/105 29.03.1968 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Ekspropriering av arealer i området, med tilhørende erstatningssummer.

1976/23487-2/105 26.10.1976 SKJØNN
Elektriske kraftlinjer. GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Kommentar: Megler har forsøkt å innhente servitutten fra Statens Kartverk, men har ikke mottatt den.

1978/20251-1/105 21.09.1978 ERKLÆRING/AVTALE
Bestemmelse om trafostasjon/kiosk
Kommentar: Eier av gnr. 102, bnr. 425 gir Oslo Lysverker tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon på eiendommen.

1979/25560-1/105 10.10.1979 BEST. OM VANN/KLOAKKLEDN.
Med flere bestemmelser
Kommentar: Eier av gnr. 102, bnr. 425 avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesenssamtykke. Eier av g.nr. 102 - bnr. 425, gir fremtidig utskilte parseller rett til á føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

1983/27328-3/105 23.09.1983 RETTIGHET LEIE AV NÆRINGSLOKALE. BRUKSRETT TIL FORRETNINGSLOKALE
Kommentar: Skjøte for eiendommen, fra Selvaag til Starveien borettslag. Selger beholder stedsevarig bruksrett til det forretningslokalet som er inkorporert i bebyggelsen på eiendommen, samt adkomstrett til samme.

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.
Kommentar: Overenskomst mellom eier av gnr. 102, bnr. 918 og eier av gnr. 102, bnr. 425. Eier av gnr. 102, bnr. 918 gis rett til å legge stikkledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 102, bnr. 425.

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.

Overtagelse
Overtakelse skjer etter avtale med selger.

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

Sentrale lover
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

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.

Eiendommen overdras med innredning og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal være der, jf. avhendingsloven § 3-4. Varig innredning og utstyr, som enten er fastmontert eller særskilt tilpasset boligen medfølger, med mindre annet er avtalt mellom kjøper og selger, jf. avhendingsloven § 3-5.

Tilbehørsliste utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund (NEF) er vedlagt salgsoppgaven, og gjelder dersom ikke annet er særskilt avtalt.

Boligselgerforsikring
Selger har tegnet boligselgerforsikring. Se selgers egenerklæringsskjema vedlagt salgsoppgaven.

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 budaksept.

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. Bud kan legges inn på eiendommens annonse på hjem.no/finn.no 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.

Dersom budgiver skal by på eiendommen i henhold til kjøpsfullmakt må megler kontaktes i forkant av budgivning. Ved bruk av kjøpsfullmakt, må fullmakten oversendes til megler i forkant av budgivning.

Kjøper kan ikke kreve at eiendommen tinglyses på andre enn kjøper. Om kjøper ønsker at noen andre skal stå som hjemmelshaver, må det tas forbehold om dette i budet. Selger kan velge å ikke akseptere dette.

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

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 vil bli behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Ved å registrere deg som interessent og/eller budgiver eller kjøpe vil vi innhente, behandle og registrere personopplysninger om deg.

Eiendomsmeglingsforetak har plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Denne oppbevaringsplikten begrenser muligheten for å få slettet personopplysninger. Du kan lese mer om Nordviks behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på nordvikbolig.no/personvern.

Om oppdraget

Meglers vederlag
Vederlag:
Provisjon: 1,25% av salgssum (min. kr. 45 000,-) – estimert til kr. 58 625,-
Kostnad for utsatt betaling*** kr. 3 500,-
Grunnpakke Leilighet/tomt kr. 7 900,-
Markedspakke med bolighefte kr. 23 500,-
Oppgjørshonorar** kr. 8 500,-
Tilrettelegging kr. 16 900,-
Visningshonorar/overtagelseshonorar per stk. kr. 3 900,-

Utlegg:
Eierskiftegebyr kr. 6 725,-
Foto fra (Faktureres direkte) kr. 4 300,-
Infoland - Informasjon forretningsfører ca. kr. 4 375,-
Utlegg tilstandsrapport ca. kr. 9 500,-

Samlet skal selger betale kr. 147 725,- 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 29.03.2026
- Tilstandsrapport, datert 26.03.2026
- Energiattest, datert 08.03.2026
- Brev fra forretningsfører, datert 20.03.2026
- Innkalling og protokoll fra årsmøte 2025, datert 03.06.2025
- Vedtekter og husordensregler
- Reguleringsplankart, datert 20.03.2026
- Ferdigattest, datert 29.08.1980
- Byggemeldte tegninger, datert 21.04.1978
- 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. april 2026

Megler
Magnus Gjellan, Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 92487029

Megler 2
Sebastian Chodkowski, Eiendomsmegler / Partner
Tlf. 41234540

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

Samarbeidspartnere og foretak med tilknytning til Nordvik
Meglerforetaket og Nordvik-kjeden samarbeider med en rekke foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med megleroppdraget.

- Storebrand leverer boligselgerforsikring, finansieringsløsninger og forsikringer til kjøper
- Help forsikring leverer boligkjøperforsikring
- Flytte- og lagringstjenester gjennom Loyalty, oppussing gjennom Steddy, bredbånd levert av Telenor, alarm levert av Sector alarm, strøm levert av Fjordkraft og Fortum og utleietjenester levert av Utleiemegleren. Hvilke tilbud kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Nordvik Bolig AS, som er franchisegiver for Nordvik-kjeden, eier aksjer i Bomega AS (Hjem.no). BG30 Eiendomsmegling AS har indirekte eierskap i Bomega AS.

Starveien 14A

Nabolaget Østre Høybråten/Lundås - vurdert av 163 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Skoler

Høybråten skole (1-7 kl.) 603 elever, 29 klasser	11 min 0.9 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 669 elever, 42 klasser	5 min 2 km
Stovner skole (1-7 kl.) 555 elever, 21 klasser	23 min 2 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl... 267 elever, 17 klasser	16 min 1.3 km
Ellingsrud skole (8-10 kl.) 280 elever, 21 klasser	21 min 1.9 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	5 min 2.3 km
OKS Videregående skole	9 min

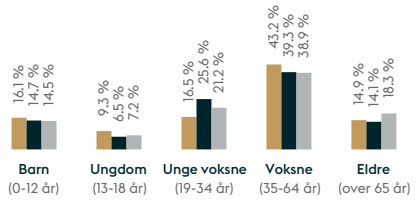
Offentlig transport

Høybråten park Linje 64	4 min 0.3 km
Lørenskog stasjon Linje L1	9 min 0.8 km
Stovner Linje 4, 5	6 min 2.5 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	16 min 14.1 km
Oslo Gardermoen	26 min

Barnehager

Starveien barnehage (1-5 år) 45 barn	3 min 0.3 km
Øvre Høybråten barnehage (1-5 ... 67 barn	15 min 1.3 km
Stig barnehage	17 min

Aldersfordeling



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

Opplevd trygghet
Veldig trygt 89/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 87/100

Naboskapet
Godt vennskap 75/100

Primære transportmidler

- Egen bil
- Tog/t-bane

Sport

Starveien brl. ballplass	1 min
Høybråten Park	5 min
EVO SNØ	16 min
Sportytude Lørenskog Snø	17 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 2026

Selgers egenerklæring

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

Utfylt dato
29. mars 2026

Oppdragsnummer
65-0048/26

Om eierskapet

Gateadresse til salgsobjekt
Starveien 14A, 1088 OSLO

Meglerfirma
Nordvik Lørenskog

Selgere
Tom Larssen, Agnes Ocampo Avante Larssen

Når ble boligen overtatt av nåværende eier(e)?
30. mai 2015

Selges eiendommen på vegne av noen andre?
Nei

Selges eiendommen som et dødsbo?
Nei

Har du kjennskap til eiendommen?
Ja

Har du brukt eller vedlikeholdt boligen siste 12 måneder?
Ja

Er boligen forsikret med hus- eller annen bygningsforsikring?
Ja
Polisenummer: 81953427
Forsikret i: Gjensidige

Utført arbeid

1. Vet du om det har det blitt utført arbeid på bad/våtrom, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Total oppussing av begge bad i 2012, varmekabler. flislegging,etc. Arbeidet ble utført av Telles Gulvservice ,iflg. tidligere eiers egenerklæringsskjema.

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

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Telles Gulvservice totalrenoverte begge bad i 2012, iflg tidligere eiers egenerklæringsskjema.

1.2 Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad eller vaskerom er bygget opp?

Nei

2. Vet du om det er gjort endringer eller reparasjoner på tak, fasade, pipe/ildsted, terrasse, garasje, bod eller lignende, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

3. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

4. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten i din eller tidligere eiertid?

Ja

Foreligger det en samsvarserklæring?

Ja

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: Ribe Heis og Elektroservice . Nytt annlegg i 2012. Opplysninger iflg tidligere eiers egenerklæringsskjema. Har ikke mottatt samsvarserklæring. 2022 Montering av ladestasjon på garasjeplass 4009. Arbeid utført av Grorud Elektro. Samsvarserklæring 14/2-2022. 2025 Lagt opp ny kurs til varmepumpe i leiligheten. Arbeidet utført av Smart Elektro AS . Samsvarserklæring 31/3-2025.

4.1 Vet du om det elektriske anlegget har blitt kontrollert?

Nei

4.2 Er det installert el-billader på eiendommen/boligen?

Ja, faglært

Firmaets navn og beskrivelse av arbeidet: 2022 Montering av ladestasjon på garasjeplass 4009. Arbeid utført av Grorud Elektro. Samsvarserklæring 14/2-2022

---

5. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

---

6. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere, herunder bruksendringer kjeller/loft etc.?

Nei

Eventuell kommentar: Endret romløsning i forbindelse med oppussing av leiligheten.

---

7. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, septik, pumpekum, avløpskvern eller liknende?

Nei

---

8. Vet du om det har vært utført kontroll av installasjoner for eksempel oljetank/sentralfyr/ventilasjon?

Nei

---

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

Nei

10. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten i din eller tidligere eiertid?

Nei

Feil og mangler

11. Vet du om det er eller har vært feil ved bad/vaskerommet, f.eks sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?

Nei

12. Vet du om det er eller har vært problemer med mur/pipe/ilsted, for eksempel dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller liknende?

Nei

13. Vet du om det er eller har vært feil med dreneringen? Eller om det er eller har vært fukt, sopp eller råteskader i underetasjen, kjeller eller krypkjeller? (herunder også sameiet/borettslagets fellesarealer)

Nei

14. Vet du om det er feil/utettheter i tak, terrasser/fasade/vinduer/garasje, og/eller er det synlige skader?

Nei

15. Vet du om det er eller har vært feil med det elektriske anlegget?

Nei

16. Vet du om det er eller har vært sprekker i mur/skjeve gulv/setningsskader eller liknende?

Nei

17. Vet du om det er eller har vært feil på vann/avløp herunder rørbrudd, tilbakeslag, tett sluk eller liknende?

Nei

18. Vet du om det er, eller har vært, insekter eller skadedyr i boligen, eller i tilhørende bygninger? For eksempel skjeggkre, maur, biller, mus, rotter eller lignende.

Nei

19. Vet du om det er eller har vært feil ved installasjoner slik som radiator, sentralfyr, varmepumpe, balansert ventilasjonsanlegg eller liknende?

Nei

20. Vet du om det er eller har vært feil på tilbehøret som følger med eiendommen?

Nei

Offentlige og private forhold

21. Selges boligen med utleiedel/leilighet eller hybel?

Nei

22. Vet du om det foreligger skaderapporter eller tilstandsvurderinger etc. om boligen?

Ja

Oppgi type rapport og årstall: Tilstandsrapport fra Taksator AS ble utført 11/3-2026

23. Vet du om det er utført tidligere arealoppmålinger av boligen, eller om boligens areal er oppgitt i dokumenter som salgsoppgave, takstrapport, tilstandsrapport, byggesøknad eller lignende?

Ja

Hvilket dokument og når er målingen foretatt? Tilstandsrapport fra Taksator AS ble utført 11/3-2026

24. Vet du om det mangler brukstillatelser eller ferdigattester ved boligen?

Nei

25. Vet du om det er forslag eller vedtatte reguleringsplaner/andre planer, nabovarsler/byggegodkjenninger /byggeplaner eller andre offentlige vedtak som kan medføre endinger i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser/naboer?

Nei

26. Vet du om det er påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser ved eiendommen?

Nei

27. Vet du om det er forhold i nabolaget som medfører plager eller sjenanse som det kan være relevant for kjøper å vite om?

Nei

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

Nei

---

29. Vet du om andre forhold av betydning for kjøper å vite om; for eksempel flom-, ras- og skredfare, grunnforhold, tinglyste forhold, private avtaler og liknende?

Nei

---

30. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag til vedtak som kan øke husleien/festeavgiften /fellesutgiftene/fellesgjelden?

Nei

---

31. Vet du om det er nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei

---

32. Vet du om det er noe annet ved eiendommen som det kan være viktig for kjøperen å vite om?

Nei

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt boligselgerforsikring.

Hvis det oppdages feil eller mangler som ikke er beskrevet i tilstandsrapporten, prospektet eller selgers egenerklæring, kan kjøper melde en reklamasjon.

Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart, men senest 2 måneder etter at feil eller mangler oppdages. Det er avhendingsloven som regulerer hva som er en mangel.

Før du melder om feil eller mangler, anbefaler vi deg å lese mer her: https://www.storebrand.no/privat/forsikring/meld-skade/hus-hytte-og-innbo/boligselgerforsikring

Hvis du som boligkjøper har tegnet boligkjøperforsikring, må du først kontakte ditt eget forsikringsselskap.

Oppdragsnummer: 65-0048/26

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

Starveien 14 A, 1088 OSLO

OSLO kommune

gnr. 102, bnr. 425

Andelsnummer 186

Sum areal alle bygg: BRA: 99 m² BRA-i: 97 m²



Befaringsdato: 11.03.2026 **Rapportdato:** 26.03.2026 **Oppdragsnr.:** 22179-26059 **Eiendomsverdi ref nr:** UZ1041

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Remi Bjørnstad

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

Taksator AS

Taksator AS er et godt etablert og uavhengig takseringsselskap som har levert takstrapporter, tilstandsrapporter og rådgivningstjenester siden 1986.
Vi har en solid posisjon blant Stor-Oslos ledende takseringsfirmaer og har bred kompetanse med ansatte som har bakgrunn som tømrere, rørleggere og ingeniører med høy byggteknisk kompetanse.
Vi har lang erfaring med oppdrag av varierende størrelse for private kunder, eiendomsmeglere, og offentlige etater.
Parallelt med dette har vi vektlagt arbeid med teknisk og økonomisk oppfølging av bygg under oppføring.
Vi påtar oss også arbeider av fremdriftsmessige karakter og for byggelånoppfølging.
Alt vårt arbeid er tuftet på ideen om å levere gode og utfyllende rapporter basert på kunnskap, god arbeidsmetodikk, riktige verktøy og faglig skjønn – med profesjonell integritet i behold.

Se vår hjemmeside for øvrig informasjon: www.taksator.no.

Rapportansvarlig



Remi Bjørnstad

rb@taksator.no
900 60 067

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Verdi er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med iVerdi (https://iverdi.no/).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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



Tiltak under kr 20 000

Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000

Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000

Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000

Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

3-roms borettslagleilighet i 4.etasje med to balkonger og boder.
Beliggende i bydel Høybråten, Stovner.

Leiligheten holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.

Balkong:
Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner på ca.12,3 m².
Balkonggulv i støpt betongdekke. Samt utvendig bod i trekonstruksjoner på ca. 1,4 m².
Rekkverk i støpt betong-blomsterkasse.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,58 m.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7,1 m².
Balkonggulv i støpt betongdekke. Samt utvendig bod i trekonstruksjoner på ca. 1 m².
Rekkverk i stål med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m.

Teknisk:
Leiligheten er bygget med felles mekanisk ventilasjon på badene, ellers naturlig.
Oppvarming via varmepumpe i stue, gulvvarme på badene og supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Bad/vaskerom:
Flislagt baderom fra 2012. I henhold til tidligere prospekt.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett og elektrisk håndkletørker.
Avtrekk i vegg.

Bad:
Flislagt baderom fra 2012. I henhold til tidligere prospekt/egenerklæring fra forrige eier.
Plastsluk i dusjsone.
Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.
Avtrekk i vegg.

Kjøkken:
"Sigdal" kjøkkeninnredning fra 2012.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.
Komfyrvakt er installert, og aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Kullfilter over stekesone.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

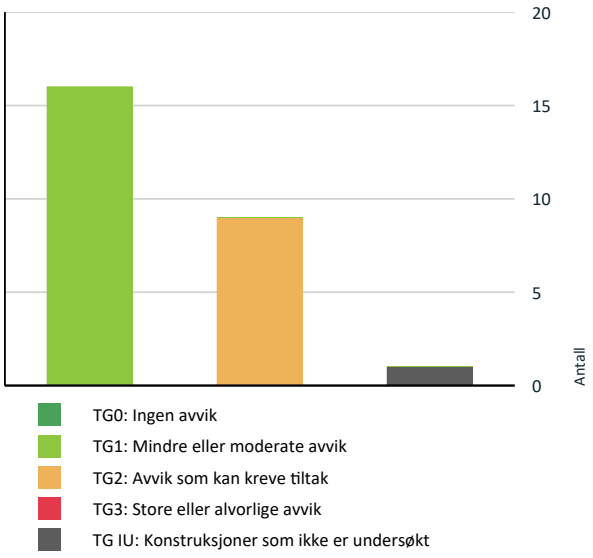
3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

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

I henhold til byggemeldte tegninger er kjøkkenet flyttet og har byttet plass med soverommet, slik at stue og kjøkken nå utgjør et større rom. Vaskedelen ved kjøkkenet er flyttet til badet. To boder er videre slått sammen til én større bod. Flytting av kjøkken og soverom vil i normale tilfeller ikke være søknadspliktig, da endringen gjelder omdisponering fra hoveddel til hoveddel.

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn	Gå til side
Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4.Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side
Kjøkken > 4.Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.	Gå til side
Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER



Byggeår
1980

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelser under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelser under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Vinduer med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Vindusglass er hele og det ble ikke observert punkteringer på befaringstidspunktet.
Ved befaringen ble det foretatt stikkprøvekontroll på åpne- og lukkemekanismer av enkelte vinduer.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at vinduer har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Dører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør (B30/35dB).
Døren er utstyrt med kikkehull og kodelås.

Balkongdører med trerammer og isolerglass, merket med produksjonsår 2015.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåkjenning, sett ut fra bygningsdelens alder.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Beskrivelse

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner på ca.12,3 m².
Balkonggulv i støpt betongdekke. Samt utvendig bod i trekonstruksjoner på ca. 1,4 m².

Rekkverk i støpt betong-blomsterkasse.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 0,58 m.

Utgang fra stue til balkong i betongkonstruksjoner på ca. 7,1 m².
Balkonggulv i støpt betongdekke. Samt utvendig bod i trekonstruksjoner på ca. 1 m².

Rekkverk i stål med glassfelt.
Rekkverkshøyde ble målt til ca. 1 m. Dette tilfredstiller dagens krav.
(Montert i 2024 i regi av borettslaget).

Bemerkning:
Det er registrert få/begrenset ventilasjon i bodene, noe som kan påvirke klimaet (luftutskiftning) i rommene. Bemerkningen er ment som en generell opplysning, og det anbefales å være bevisst på hva som lagres i bodene, særlig fuktømfintlige gjenstander.

Det er registrert normal og forventet bruksslitasje, samt klimapåvirkning.
Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betongkonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.
Takkonstruksjonene er flate, utført i betong og tekket med papp eller shingel.
Taket er ikke inspisert ved befaring, da dette inngår i bygningens felles ansvarsområde.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt geotekniske undersøkelser, og det foreligger derfor begrenset kunnskap om byggegrunn og stabilitet. Kontroll av drenering og drenerende masser er begrenset. Dreneringens funksjon og levetid påvirkes blant annet av utførelse, belastning knyttet til bygningens beliggenhet og masser rundt dreneringen. Grunnmur er utført i betong med støpt såle. Fundamentering antas å være på fast grunn (fjell) eller faste, komprimerte masser, slik det er vanlig for bygningstypen.

Fellesarealer:
Fellesarealer består av trapper og reposer i betong med belegg.
Øvrige flater er hovedsakelig malte eller i tegelstein.
Fellesarealer er kun overordnet beskrevet og ikke tilstandsvurdert.

Byggeår og vedlikeholdsansvar:
Rapporten tar utgangspunkt i at bygningen er oppført i henhold til gjeldende byggeforskrifter, byggeskikk og metoder på oppføringstidspunktet. Bygningen oppfyller ikke nødvendigvis dagens krav til blant annet varmeisolering, ventilasjon og tetthet. Tilstandsrapporten omfatter kun boligen/leiligheten slik den fremstår ved befaring, og er begrenset til forhold som omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar, det vil si forhold innenfor boligens/leilighetens yttervegger. Felles bygningsdeler og installasjoner, herunder tak, yttervegger, grunnmur, drenering og felles tekniske installasjoner, er ikke tilstandsvurdert.

Vedlikehold og fremtidige behov:
Alle bygninger, både eldre og nyere, har et løpende behov for vedlikehold. Manglende eller utsatt vedlikehold kan over tid føre til forringelse av bygningsdeler. Setninger i konstruksjonen kan forekomme og kan blant annet medføre skjevheter i gulv.

Felles ansvar:
Bygningsdeler og installasjoner der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar er omtalt, men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert i rapporten.

Alder og tilstand:
Alder benyttes som vurderingsfaktor for slitasje, teknisk tilstand og utidsmessighet for samtlige bygningsdeler og konstruksjoner. En bygningsdel eller konstruksjon kan gis tilstandsgrad 2 (TG 2) basert på høy alder, selv om funksjonen vurderes som brukbar ved befaringstidspunktet. Vurdering av alder og forventet levetid er i hovedsak basert på anerkjente levetidstabeller, herunder SINTEF sine anbefalinger, kombinert med visuelle observasjoner.

Tilstandsrapport

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Beskrivelse

Gulv:
Flislagt gulv på badene.
Ellers 3-stavs parkett.

Varmekabler på badene.

—

Vegger:
Flissatte vegger på badene.
Ellers strie, panel og glatte, malte flater.

—

Himlinger:
Glatte, malte, himlingsfalter.

Romhøyden ble i stue/kjøkken målt til ca. 2,39 m.

——

Overflater fremstår med normal og forventet bruksslitasje, slik det må påregnes i en brukt bolig.
Det er observert stedvise riper, merker samt mindre oppsprekking i hjørner og plateskjøter. Slike forhold er vanlige og kan blant annet skyldes bevegelser i trevirke som følge av årstid og værforhold. Spiker- og skruehull i vegger etter normal bruk, kan forekomme.

For eldre og brukte boliger gjelder det ikke toleransekrav til ferdige overflater.
Mindre estetiske forhold og avvik som ikke påvirker overflatenes bruksfunksjon, kommenteres derfor ikke særskilt.

Tilstandsgrad 1 er satt på bakgrunn av normal slitasje uten at bruksfunksjonen anses redusert, basert på visuelle observasjoner ved befaringstidspunktet.
Rapporten bygger på en forutsetning om at eventuelle produsentanvisninger for benyttede produkter er fulgt, da dette ikke er verifiserbart ved visuell befaring.

Overflater i våtrom er vurdert separat under punktet «Baderom».

Bemerkning:
Parkettgulvet er stedvis noe mer slitt som følge av normal bruk over tid, fremstår som estetisk karakter, modernisering etter hva som er viktig for kjøper.
Kan overflatebehnaldes eller moderniseres.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av overflater, og at bruksfunksjonen ikke er nedsatt.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Beskrivelse

Etasjeskillere i armert betongkonstruksjon fra byggeårene.

——

Det ble utført målinger i flere rom, for å sjekke evt. planavvik i etasjen.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme.
Dette vurderes ikke som unormalt i eldre og nyere boliger.

——

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.

Ved kontrollmåling av etasjeskille registreres eventuelle avvik gjennom stikkprøver på fem tilfeldige ulike punkter i rommet, som er i henholdt til gjeldende standard (NS3600).
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes ved denne metoden.

Tilstandsrapport

Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved et senere salg.
Dersom dette anses som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering og i henhold til NS3600 sin standard.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Følgende mål ble registrert på befaringsdagen:

Stue: Det ble målt 28 mm planavvik gjennom hele rommet (TG2).
Soverom: Det ble målt 12 mm planavvik gjennom hele rommet.

Det gjøres oppmersom på at forholdet grenser til tilstandgrad 3, som er 30 mm gjennom hele rommet.
Målingene er utført ved tilfeldige målepunkter og med møbler/innredning til stede, noe som begrenset muligheten for å måle over hele rommet. Det kan derfor ikke utelukkes at andre målinger, eksempelvis ved tomt rom og ved andre målepunkter, kan gi annerledes målverdier.

—

Det ble observert stedvis gulvknirk i både gulvbord og i undergulvet i etasjen, ikke unormalt sett opp mot alder.
Stedvis mindre skjevheter og knirk i gulv/etasjeskille kan forekomme i andre rom.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• For å få lavere tilstandsgrad 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.

Før vurdering av om etasjeskilleene skal utbedres, bør det undersøkes nærmere hvilke tiltak som kan gjennomføres, samt foretas kontroll av dimensjonene for å kartlegge fremgangsmåte for avretting.

—

Risiko – Kan i dette tilfellet være mer knirk i gulv/undergulv og økt nedbøyning i etasjeskillet.

Dersom forholdene forblir uendret over lengre tid, vurderes omfanget å være av mindre betydning for bruken.

Det anbefales ny måling når leiligheten står tom, for å kartlegge forholdet nærmere, dersom dette vurderes viktig for kunden.

TG 1 Innvendige dører

Beskrivelse

Profilerte innvendige dører.

—

Dørene har normal og forventet bruksslitasje.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering av dørene.
Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Entré:
Skyvedørsgarderobe med speil.

Soverommene:
Skyvedørsgarderobe med speil.

—

Tilstandsgrad er satt ut ifra en helhetlig vurdering.

Tilstandsrapport

VÅTROM

4.ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2012. I henhold til tidligere prospekt/egenerklæring fra forrige eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Når bad har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.



4.ETASJE > BAD

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Bemerkning:
Dør er plassert i våtsonen på badet, noe som over tid kan føre til fuktskader på dørblad og karm.
Alternativ plassering anses som vanskelig grunnet rommets utforming.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

4.ETASJE > BAD

Tilstandsrapport

TG 1 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 35 mm.
Dette tilfredsstiller dagens krav.

I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

Bemerkning:
Det er registrert stedvis mindre riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt under flisene er tett.

Normal og forventet bruksslitasje er observert på fliser og flisfuger.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av konstruksjoner og overflater som var tilgjengelige ved befaringstidspunktet.

4.ETASJE > BAD

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring og membran.
Sluk i dusjsone.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Det ble registret rustdannelser på skruene i sluket. Alder på sluk er ikke bekreftet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan bidra til å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.

Badet fungerer ellers som tiltenkt med dette avviket.

Tilstandsrapport



4.ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speilskap med lysarmatur på vegg over servant.
Dusjhjørne med forheng, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett.

—

Normal og forventet bruksslitasje er observert. Tilstandsgrad er satt ut fra helhetlig vurdering av innredning.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Konsekvens/tiltak

• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

—

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4.ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble utført hulltaking i tilstøtende rom (stue), uten å påvise unormale avvik/symtpomer.

Søket med RF-måler (relativ fuktighet - stav) viste en måling på 37 % ved 21 °C, noe som ikke indikerer unormale fuktverdier på befaringstidspunket.

Tilstandsrapport

Det påpekes likevel at det kan være symptomer som ikke er synlig før man evt. moderniserer baderommet og gjør inngrep i konstruksjoner.

Det ble i tillegg, rutinemessig søkt etter fukt i dusjsonens vegger med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen, og det var ingen indikasjoner på fukt. Fuktsøk gir kun en indikasjon og må ikke oppfattes som en garanti for baderommet. Gulv måles ikke.

Tilstandsgrad er basert på målinger tatt på befaringsdagen.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Flislagt baderom fra 2012. I henhold til tidligere prospekt/egenerklæring fra forrige eier.

Det er ikke fremlagt dokumentasjon på baderommets oppbygging eller tekniske løsninger.
Byggtekniske løsninger, fremgangsmåte og utførelse kan derfor ikke bekreftes.
Rapporten baserer seg derfor på opplysninger gitt av eier, samt det som var synlig ved visuell inspeksjon på befaringsdagen.

Tilstandsgradene er satt med bakgrunn i dette.

—

Det gjøres oppmerksom på at våtrommets tettesjikt (membran) nærmer seg halvparten av forventet levetid.

Bemerkningen gis som et forbehold, da eldre tettesjikt har økt risiko for svekket fuktsikkerhet og slitasje sammenlignet med nyere løsninger.
Når bad har nådd midtpunktet i sin tekniske levetid, og videre bruk og belastning vil være avgjørende for når det på sikt vil være behov for oppgradering for å sikre fortsatt funksjon og tilfredsstillende fuktsikring.





4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Vegger:
Flissatte vegger.

Tilstandsrapport

Himling:
Glatt, malt himlingsflate.

Det er registrert stedvis riss i flisfuger.
Sprekk/riss i fliser i våtrom har i utgangspunktet liten betydning for funksjonaliteten på badet så sant membransjikt bak fliser er tett.
Ellers har overflater har normal og forventet bruksslitasje.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av de konstruksjoner og overflater som var tilgjengelig ved befaringstidspunkt.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Flislagt gulv med varmekabler.

Høydeforskjell mellom topp flis ved dør og overkant sluk, målt til 20 mm.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• I henhold til dagens krav skal det være en høydeforskjell på 25 mm mellom topp slukrist og topp membran ved terskel.
Om membran ikke er synlig ved terskel, måles høydeforskjellen mellom topp slukrist og topp flis ved terskel (der evt. vann kan renne ut i tilstøtende rom).

• Det ble registrert noe antydning til bom (hulrom) i enkelte fliser, samt stedvis mindre riss i flisfuger. Dette vurderes å ha begrenset betydning i seg selv, så lenge membranen under flisene er intakt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Tiltak kan utføres lokalt ved å utbedre oppkant ved dørterskel med tettesjikt, slik at tiltenkt oppkanthøyde oppnås og høydeforskjellen blir minst 25 mm. Forutsatt at det lar seg gjøre å etablere en tett overgang/tilslutning mellom eksisterende og nytt tettesjikt.

Konsekvens – Avvik i høyde kan medføre at lekkasjevann renner ut av rommet. Fallforholdene kan også føre til at vann ikke ledes effektivt mot sluk, noe som øker risikoen for mindre vannansamlinger på gulvet.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Beskrivelse

Plastsluk med synlig klemring.
Sluk i dusjsone.

Det er ikke observert synlig membran i sluket.
Dette utelukker ikke at membran er benyttet, men innebærer at det ved visuell og ikke-inngripende kontroll ikke er mulig å fastslå omfang, utførelse eller type eventuell membranløsning.

Generell info om sluk:
Merk at sluk må renses jevnlig for å unngå lukt og tett sluk, samt for å forlenge slukets levetid.

Undersøkelsen er begrenset til nivå 1 (visuell og ikke-inngripende), og skjulte forhold, herunder utførelse og tetthet utenfor synlige flater, kan ikke verifiseres.

Tilstandsgrad er satt basert på alder og de konstruksjonene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Tilstandsgrad er satt som følge av manglende dokumentasjon på badets oppbygging samt evt. arbeider som er utført etter oppføring.
Dette er i samsvar med gjeldende forskrifter og standarder.

For våtrom, spesielt bad, er dokumentasjon på utførte arbeider viktig for å kunne sette riktig tilstandsgrad.
Mangler dokumentasjon, vurderes tilstand ut fra synlige overflater samt alder/elde og slitasje, noe som medfører TG2 i henhold til NS3600.
Dette fordi man ikke kan bekrefte kvalitet, materialvalg og utførelse på underliggende konstruksjoner, som for eksempel membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Fremleggelse av tilstrekkelig dokumentasjon kan bidra til å lukke avviket.

Konsekvensen av manglende dokumentasjon er at løsninger og fremgangsmåte utført av ansvarlig utførende ikke kan bekreftes.

Badet fungerer ellers som tiltenkt med dette avviket.



4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Servantskap med glatte, folierte fronter og heldekkende servant.
Speil og skap på vegg over servant.
Opplegg for vaskemaskin og tørketrommel.
Dusjhjørne med svingdører, regnfallsdusj, håndholdt dusj og termostatstyrt blandebatteri.
Veggmontert toalett og elektrisk håndkletørker.

Vurdering av avvik:
• Det er ikke påvist tilfredsstillende løsning for å synliggjøre lekkasje fra innebygget sisterne.

Normal og forventet bruksslitasje er observert.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Uten dreneringsløsning/lekkasjesikring kan lekkasjer pågå over lang tid uten å bli oppdaget. Dette kan føre til omfattende fuktskader i omkringliggende byggematerialer.

Konsekvensen er at eventuelt lekkasjevann fra toalettet ikke blir raskt synliggjort samt ledet til sluk uten følgeskader.

Det bør undersøkes hvilken løsning som er mest hensiktsmessig å benytte for å lukke avviket – som f.eks lekkasjevarsler eller lekkasjespalte.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Mekanisk avtrekksventilasjon i rommet.
Avtrekksventil i vegg.
Tilluft via spalte ved terskel.

Det er opplyst at ventilasjonsanlegget går kontinuerlig.

Tilstandsrapport

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuelle endringer i ventilasjonsløsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

4.ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Det ble ikke utført hulltaking da dusjsone grenser til murvegg og nabo, samt fast innredning (kjøkken).

———

Det ble rutinemessig utført overflatesøk etter fukt i dusjsonens vegger ved befaring, ved bruk av fuktindikator (Protimeter MMS).
Det ble ikke registrert indikasjoner på fukt i kontrollerte flater.

Fuktsøk med fuktindikator gir kun en indikasjon på fuktforholdene på måletidspunktet og må ikke oppfattes som en garanti for baderommets konstruksjon eller tetthet.
Undersøkelsen er begrenset til tilgjengelige veggflater; gulv er ikke målt, og skjulte forhold er ikke vurdert.

KJØKKEN

4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Overflater og innredning

Beskrivelse

"Sigdal" kjøkkeninnredning fra 2012.
Åpen kjøkkenløsning som holder en normal standard og fremstår vedlikeholdt.

Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt.
Fliser på vegg over benkeplate.
Belysning under overskap.
Kjøkkenet har opplegg for integrert oppvaskmaskin, uttrekkbar kran, platetopp, stekeovn, mikrobølgeovn og integrert kjøl/fryseskap.

Komfyrvakt er installert.
Aquastop/lekkasjesikring med sensor og magnetventil er ikke installert.
Dette var et krav på oppføringstidspunktet for kjøkkenet, det anbefales å ettermontere slik løsning for å øke sikkerheten mot vannskader.

———

Det ble rutinemessig søkt etter fukt på typisk fuktutsatte steder med fuktindikator (Protimeter SM) på befaringen og det var ingen indikasjoner på fukt.

Tilstandsgrad satt ut fra helhetlig vurdering av rommet og innredning.





4.ETASJE > STUE/KJØKKEN

Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenventilator med kullfilter over stekesone.

Filter i kjøkkenventilatoren bør rengjøres/skiftes regelmessig for å unngå at fett fester seg og skaper brannfare.

Naturlig ventilasjon ellers i rommet.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er kun kullfilterventilator på kjøkkenet og heller ikke andre forserte/mekaniske avtrekksløsninger fra kokesonen.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

• Denne løsningen er ikke uvanlig, men den er mindre effektiv enn en løsning med avtrekk ut i det fri.

Konsekvens:
Avviket kan medføre redusert luftutskifting og økt risiko for lukt, fukt- og fettbelastning i rommet over tid.
Dette kan bidra til økt slitasje på overflater og installasjoner, samt behov for tidligere vedlikehold eller utbedring.

Tiltak - Mekanisk eller balansert ventilasjon må installeres i rommet for å lukke avviket.

Da dette er et borettslag/sameie og det er felles ventilasjon så skal det ikke monteres elektrisk styrt avtrekksvifte på ventil.
Det henvises ellers til borettslagets vedtekter og husordensregler.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Beskrivelse

Vannførende rør i plast (rør i rør opplegg) og fleksirør.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse. Antas å være fra 2012.

Fordelerskapet har overløp med avrenning til rom med sluk.
Hovedstoppekran og rørstokk er plassert i fordelerskap i gangen.

Rørføringer ligger hovedsaklig skjult i konstruksjonene.

Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner eller er innkasset.
Undertegnede har ikke fullt ut vurdert røranlegget for varmtvann av den grunn at dette krever spesielt utstyr og kompetanse.
Alder, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg.
Tegn til dette ble ikke observert på befaringsdagen.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.
Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring, og alder.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

• Det er ikke installert lekkasjesikring med magnetventil og sensor på kjøkkenet, eller tettemuffer i enden på vannrørene under vasken.

Bemerkning:
Det er ikke synlig innholdsfortegnelse i skapene på badene, noe som gjør det vanskelig å identifisere hvilke rørkurser som går til hva.

For øvrig er det registrert normal og forventet bruksslitasje på de vannrørene som var tilgjengelige for visuell inspeksjon på befaringstidspunktet.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

• Tiltak - For å lukke avviket må lekkasjevarsler med sensor og magnetventil ettermonteres. Samt tettemuffer på rørene under vasken på kjøkkenet.
Konsekvens - Ved en eventuell vannlekkasje kan skadeomfanget bli større, siden det ikke er installert system som automatisk stanser vannet.

• Konsekvens: Vanskeligere å identifisere og stenge riktig kurs ved lekkasje/arbeid, noe som kan gi forsinket feilretting og økt risiko for feilbetjening.
Tiltak: Etabler/monter innholdsfortegnelse/merking i fordelerskapet (kursoversikt) og merk rørkurser i henhold til hva de betjener.





TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Interne og synlig avløpsrør i plast, ført til felles rørføringer.
Alder på anlegg: Det foreligger ikke dokumentasjon som bekrefter anleggets alder og utførelse.

Lufting og stakemuligheter er ikke observert og derfor ikke videre vurdert.

Øvrige avløpsrør er felles for bygningen og ikke inspisert/vurdert.

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer.

Tilstandsgrad er satt ut fra alder og vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen er bygget med felles mekanisk avtrekk på bad, ellers naturlig ventilasjon, som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Tilluft slippes inn via veggventiler og spalte i vinduer.
Avtrekk skjer via bad og bad/vaskerom.

For å fremme et sunt inneklima, anbefales det regelmessig og effektiv lufting ved å åpne vinduer strategisk i 5-10 minutter flere ganger daglig.
Unngå innendørs tørking av klær og vær nøye med lufting etter aktiviteter som øker fuktighet, som dusjing eller matlaging, for å forhindre muggsopp.
Hold rom oppvarmet til minst 18-19 grader for å unngå kondens og muggvekst, og vurder plassering av varmekilder for optimal temperaturfordeling.

Tilstandsgrad er satt ut fra dagens løsning.
Eventuell endring av løsningen vil kunne gi endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Tilstandsrapport

• Bygningen har den naturlige ventilasjonen som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.

Naturlig ventilasjon gis på generelt grunnlag tilstandsgrad 2 da dagens strenge krav til ventilasjon ikke er oppfylt, til tross for at denne typen ventilasjon er normalt for boliger/leiligheter bygget i denne tidsperioden.

Kapasitet og mengde luftutskiftning er ikke kontrollert da det krever eget utstyr for måle og det hører ikke inn under en nivå 1 undersøkelse.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

• Dagens løsning fungerer som tiltenkt, men det må påregnes at denne typen ventilasjon ikke har samme effekt som moderne løsninger med balansert eller mekanisk ventilasjon i alle rom, kontinuerlig avtrekk og tilluft via spalter under alle dører.

Endret bruk av boligen kan medføre behov for oppgradering eller tilpasning av ventilasjonsløsningen.

Konsekvens:
Begrenset luftutskiftning kan forekomme, særlig i perioder med lite temperaturforskjell mellom ute- og inneluft. Dette kan medføre forhøyet fuktighet, dårligere luftkvalitet og økt risiko for kondens og lukt.
—–

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

TG 1 Varmesentral

Beskrivelse

"Mitsubishi" varmepumpe er installert i stue, med utendørs motorenhet montert på balkongen.

Varmepumpen er en luft - luft model, merket med produksjonsår 2024, montert i 2025.

For å sikre optimal drift og forlenge levetiden på varmepumpen, anbefales det regelmessig service og vedlikehold.
Dette inkluderer blant annet rengjøring av filtre.
Regelmessig vedlikehold, som rengjøring av filtre, bidrar til å opprettholde energieffektiviteten og sikre at varmepumpen yter sitt beste.

Det anbefales å rengjøre filtrene minst én gang i måneden og å få utført en fullstendig service av autorisert personell minst én gang i året.



TG 1 Andre installasjoner

Beskrivelse

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

Det må påregnes at det over tid vil være behov for utskiftinger av de enkelte installasjoner/elementer.

Funksjonstesting er ikke utført av ovennevnte installasjoner.
Det forventes at installasjonene fungerer tilfredsstillende dersom annet ikke er opplyst.

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Tilstandsrapport

Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringsskap lokalisert i felles gang.
EL-anlegg hovedsakelig fra byggeårene, senere endret/utvidet.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedbryter og 7 fordelingskurser.

Strømmåler plassert i skapet.

I henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) skal det ikke foretas tilstandsvurdering av det elektriske anlegget. Det er derfor ikke gjort vurderinger av anleggets funksjon, kapasitet, sikkerhet eller forskriftsmessighet, og det er ikke satt tilstandsgrad på det elektriske anlegget.

Opplysninger i rapporten knyttet til det elektriske anlegget er basert på tilgjengelig informasjon og synlige forhold, i den grad forskriften forutsetter, og kan ikke anses som en teknisk eller sikkerhetsmessig vurdering.

Det kan foreligge skjulte feil, mangler eller udokumenterte utvidelser og endringer i det elektriske anlegget som ikke lar seg avdekke uten kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Eier av boligen har ansvar for at det elektriske anlegget til enhver tid er i forskriftsmessig stand, jf. forskrift om elektriske lavspenningsanlegg. Det anbefales at anlegget kontrolleres av registrert elektrovirksomhet ved behov.

Utført arbeid på anlegget i eiers periode:
2012 iflg tidligere eiers egenerklæringsskjema.
Arbeidet ble utført av Ribe Heis og Elektroserevice.
Ny kurs til varmepumpe ble lagt opp mars 2025. Smart Elektro.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   1979 Det elektriske anlegget er fra byggets oppføringstidspunkt.
   Senere endret/utvidet.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ja I nåværende eiers botid, ja (opplyst av eier).
   Eventuelt tidligere utførte arbeider er ikke kjent (Ikke opplyst om annet).

4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
   Ja

   Eksisterer det samsvarserklæring?
   Nei

   Det er fremlagt flere samsvarserklæringer/dokumentasjon gjort i nyere tid, men fra da anlegget ble installert eller på tilleggsarbeider om dette har blitt utført, før eiers periode foreligger ikke og derfor ukjent.

   Nåverende eier(e) har fremlagt samsvarserklæringer:

   Fremlagt samsvarserklæring:
   Utførende firma: Smart Elektro AS

Tilstandsrapport

Type arbeid: Mindre utvidelse.

Arbeidsbeskrivelse:
"- Prøveinstallasjon av varmepumpe i 14A. Att. Øyvind Carlson
- EL-tavle:Montering av nytt vern[15/2/003] Trekke kabling[første 10M] til balkong til ønsket plassering. Montering av uttak.
-Sluttkontroll
-Oppmøte servicebil
-Samsvarsklæring"

Datert: 31.03.2025

—

Fremlagt samsvarserklæring:
Utførende firma: Smart Elektro AS

Type arbeid: Vedlikehold.

Arbeidsbeskrivelse: "Prøveinstallasjon av varmepumpe i 14A. Att. Øyvind
Carlson
- 4.etg - Kunde Tom Larssen 91751098
- Varmekabler i nedløp - Nedløp fra 4.etg. til 1.etg - ca 20 meter
- Tilførsel hentes fra samme kurs (Kurs nr 9) berederrom som vi har lagt koblingsboks for dette.
- Oppmøte servicebil
Sluttkontroll og samsvarserklæring Planlegger
Trekking kabler og, montering koblingboks, trekking varmekabler, Rydde, kaste søppel
Sluttkontroll"

Datert: 02.04.2025,

—

Fremlagt samsvarserklæring:
Type arbeid: Utvidelse.

Arbeidsbeskrivelse: "Levering og montering av 1stk ny ladestasjon på garasjeplass 4009."

Datert: 2022-02-14

5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
   Nei

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Nei Opplyst av eier ved befaring.

7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
   Nei Ikke opplyst om annet.

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereder, jamfør eget punkt under varmtvannstank
   Nei

9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
   Nei

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?
    Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?
    Ja

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

Tilstandsrapport

Ja • Det er ikke fremlagt dokumentasjon eller samsvarserklæring for alle arbeider utført på det elektriske anlegget. Fra oppføringstiden eller fra senere oppgraderinger/utvidelser.

En samsvarserklæring bekrefter at installasjonen er utført i henhold til gjeldende forskrifter av kvalifisert fagpersonell. Derfor bør anlegget vurderes av autorisert elektriker ved behov, og det anbefales at det gjennomføres en utvidet elkontroll.

• For sikkerhetens skyld bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av det elektriske anlegget i sin helhet, da det ikke foreligger samsvarserklæringer for alt utført arbeid.

En utvidet EL-kontroll er en vesentlig grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn. Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.



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

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

Helse, miljø og sikkerhet

Beskrivelse

HMS-punktene i rapporten omhandler forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet, og er ment som informasjons- og opplysningspunkter.

Registrering av HMS-avvik innebærer ikke nødvendigvis at det foreligger en påvist mangel eller et konkret problem, men kan være basert på manglende dokumentasjon, målinger eller forhold som ikke lar seg avklare ved visuell befaring.

HMS-punktene føres for å gi et helhetlig bilde av boligen og skal ikke forstås som en tilstandsgrad eller teknisk konklusjon, men som veiledende informasjon.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk på balkong eller terrasse er ikke i henhold til krav i dagens forskrifter.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

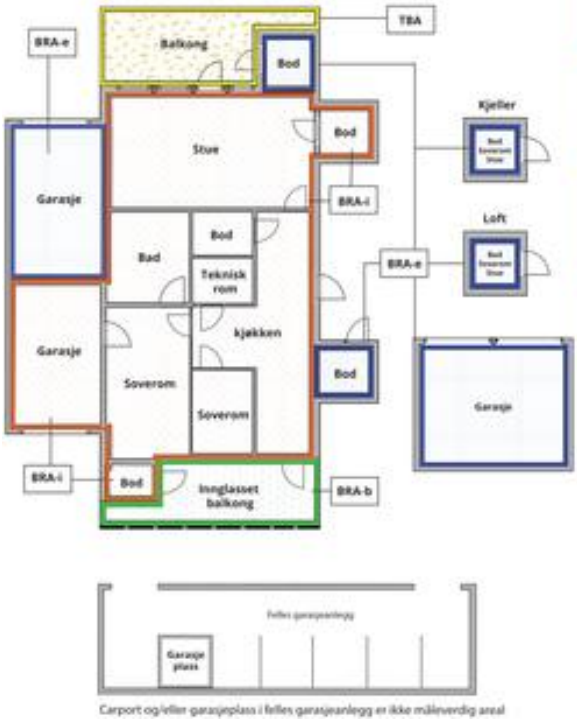
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

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



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

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-ROMS LEILIGHET MED TO BALKONGER

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)	SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
4.Etasje	97	2		99	19
SUM	**97**	**2**			**19**
SUM BRA	**99**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
4.Etasje	Entré, soverom, bad, bad/vaskerom, bod, stue/kjøkken	Bod, bod	

Kommentar

Entré/gang, bod, bad, bad/vaskerom, 2 soverom og stue/kjøkken.

Utgang fra stue til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 12,3 m² og utvendig bod ble målt til ca. 1,4 m²

Utgang fra soverom til balkong.
Balkongen ble målt til ca. 7,1 m² og utvendig bod ble målt til ca. 1 m²

Arealene er medtatt i arealoppstillingen under "åpent areal" i gjeldende etasje.
Bodene er medtatt arealoppstillingen under "BRA-e" i gjeldende etasje.

Eier(e) har påvist en stk biloppstillingsplass som opplyses å tilhøre seksjonen.

Felles garasjeanlegg:
Garasjeplass ble målt til ca.12,4 m².
Plassen er merket med nr: 4009.

Arealene er målt innvendig.
Innvendige sjakter, rørkasser o.l. er medregnet i boligens areal.

I arealoppstillingen er alle arealer avrundet til nærmeste hele tall, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

Det er bruken av rommet på befaringstidspunktet som er lagt til grunn for romnavn og romdefinisjon i arealoppstillingen.
Dette innebærer at rom kan være i strid med Teknisk forskrift (TEK) eller mangle kommunal godkjenning for aktuell bruk, uten at dette påvirker valg av rombetegnelse i rapporten.

Det kan forekomme avvik mellom dagens rombruk/rombenevnelse og boligens opprinnelige byggemeldte eller godkjente tegninger.

Rombetegnelser er skjønnsmessig vurdert på stedet og tilfredsstiller ikke nødvendigvis kravene i Teknisk forskrift for rom til varig opphold, herunder krav til romstørrelse, takhøyde, lysforhold og rømning.
Innbygde og plassbygde skap er skjønnsmessig vurdert på stedet.

Boder utenfor boenheten (BRA-e) er ofte møblerte eller fulle, og kan i mange tilfeller ikke måles nøyaktig.
Oppgitte arealer må derfor anses som omtrentlige og ikke eksakte.
Bodene er vist frem til takstingeniør av eier eller representant for eier på befaringsdagen.
Takstingeniør har ikke foretatt nærmere undersøkelser av om boligen har rettslig bruksrett til disse arealene.

Eksklusiv bruksrett på boder:
Bruksrett til bod eller rom i fellesareal avhenger av vedtekter. I sameier er varig bruksrett kun sikret ved tinglysning, ellers er den begrenset til 30 år (eierseksjonsloven). I borettslag og aksjeleiligheter kan bruksrett tildeles, men kan endres av generalforsamlingen. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres, noe som kan påvirke boligens BRA.

Lovlighet

Byggetegninger

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

Kommentar: I henhold til byggemeldte tegninger er kjøkkenet flyttet og har byttet plass med soverommet, slik at stue og kjøkken nå utgjør et større rom. Vaskedelen ved kjøkkenet er flyttet til badet. To boder er videre slått sammen til én større bod.
Flytting av kjøkken og soverom vil i normale tilfeller ikke være søknadspliktig, da endringen gjelder omdisponering fra hoveddel til hoveddel.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei

Kommentar: 2012 Leiligheten er totalrenovert iflg forrige eier.
2018 Oppgradert strømnett i fellesgarasjen, i forbindelse med montering av el.bil ladere.
2015 Nye vinduer, terrassedører, entredører.
2022 Montert el-bil lader i garasjen.
2022 Oppussing av oppgangene i blokkene.
2023 Automatisk åpning av garasjeport med skiltgjenkjenning.
2024 Glassrekkverk montert på terrasse (baksiden)
2024 Oppgradering av uteområdet ved bom (ved Joker)
2025 Byttet leverandør fra Telenor til OBOS nett. Internett inkludert i felleskostnadene, valgfri TV leverandør.
2025 Utskifting av lysarmaturer i fellesgarasjen.
2025 Montert varmepumpe i leiligheten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
11.3.2026	Remi Bjørnstad	Takstingeniør
	Tom Larssen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	102	425		0	51731.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Starveien 14 A

Hjemmelshaver
Starveien Borettslag
Eier(e) av leiligheten: Tom Larssen & Agnes Ocampo Avante Larssen

Kommentar
Bolignummer (SSB) : H0403

Regulering : Området er regulert til boligformål
Adkomst vei : Offentlig, interne gang- og stikkveier.
Tilknytning vann : Offentlig
Tilknytning avløp : Offentlig

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STARVEIEN BORETTSLAG	947854143			Larssen Agnes Ocampo Avante, Larssen Tom

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
186

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Tomten ligger i et bynært område med urbant preg og noe innslag av grøntarealer.

Parkering er tilgjengelig i samsvar med gjeldende regler for området, og tilrettelegger for praktisk adkomst til eiendommen.
Samlet sett utgjør tomten et attraktivt og funksjonelt miljø, som beriker eiendommens verdi og appell.

Tinglyste/andre forhold

På generelt grunnlag oppfordres alle til å sette seg inn i vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning.
Dokumentene vil være tilgjengelig hos meglerforetaket. Det gjøres oppmerksom på at fellesgjeld og felleskostnader kan variere over tid som følge av beslutninger foretatt i sameiet.

Bebyggelsen

Boligblokk over 5 etasjer.
Med felles garasjeanlegg.
Området består hovedsakelig av trehusbebyggelse.
Bygningen ble tatt i bruk i 1980 med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betongkonstruksjoner, utfyllende bindingsverk med kledning.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp eller shingel.

Igangset.till01/03-1979
Tatt i bruk (GAB)01/01-1980
- Ifølge Norges eiendommer.

Det føres løpende vedlikehold og oppgraderinger etter behov og vedtak.
For oversikt over utførte arbeider henvises det til sameiets styre samt sameiets årsmelding.

Oppgraderinger gjort på boligen i henhold til opplysninger fra tidligere prospekt:
Vedlikehold/rehabiliteringshistorikk:
1994 - Terrasseblokkene ble beiset.
1995 - Rekkehusene ble beiset.
1997 - 1998 - 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 - 2002 - Vedlikeholdt terrasseblokkene.
2002 - Rekkehusene ble beiset.
2003 - Garasjene til rekkehusene ble beiset.
2007 - Skiftet 97 utgangsdører og beiset rekkehusene samt skiftet ut dårlige bord.
Beiset garasjene for rekkehusene.
2009 - 2010 - Utbedring av pipene på rekkehusene.
2010 - Oppstart prosjektering av rehabilitering av terrasseblokkene.
2012 - Ferdigstilt rehabiliteringen av terrasseblokkene.

Bemerkning:
TEK17 § 11-8 stiller krav til at en branncelle skal ha tilstrekkelig tetthet slik at røyk, varme og flammer ikke sprer seg til andre branncelle i den tiden som er nødvendig for rømning og redningsinnsats.
Bygninger av denne typen er oppført etter tidligere regelverk og byggeskikk, og er normalt ikke utført i samsvar med dagens krav til branncelleinndeling.
Byggteknisk forskrift (TEK17) har ikke tilbakevirkende kraft. Eksisterende bygninger er derfor ikke pålagt å oppgraderes til dagens forskriftskrav, med mindre det gjennomføres søknadspliktige tiltak, bruksendring eller hovedombygging.
Det er ikke foretatt kontroll eller verifisering av branncelleinndelingens utførelse, tetthet eller ytelse.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring		Utfylt av selger.	Finnes ikke		Nei
Eier	11.03.2026	Som påviste og ga opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	11.03.2026	Eiendomsverdi informasjon fra statens kartverk. Opplysninger om adresse, bnr., gnr., hjemmelshaver, byggeår, tomteareal, salgspriser mm	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	11.03.2026	Hjemmelshaver(e), ser., eierbrøk, gnr., bnr., byggeår og tomtestørrelse	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	25.03.2026	
2	26.03.2026	
3	26.03.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

•Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.

•Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen. Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten vil normalt ikke fremheve positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.

•For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må du vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler vil avhenge av registrerte avvik og tiltak som kommer frem i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag basert på prisintervaller. Anslaget må ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Utbedringskostnadene vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

•Vurdering mot byggeregler
Den bygningssakyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningssakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

PRESISERINGER

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget. Tilleggsbygninger, som for eksempel garasje, gis kun en enkel beskrivelse.

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

i. våtrom (bad, vaskerom) og andre fuktutsatte rom

ii. forhold knyttet til brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller osv.

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

•Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning og høyttalere, skal ikke demonteres for å sjekke dampsperren bak. Dette er av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler, skal skje etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan i visse tilfeller unnlates (ref. forskrift til avhendingslova).

•Kontroll av romfunksjoner for P-ROM blir bare utført når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

•Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen hvis det er mer enn fem år siden siste el-tilsyn. Ved behov for grundigere undersøkelser, kan bygningssakkyndig anbefale boligkjøper ta kontakt med offentlige myndigheter eller en kvalifisert elektrofaglig fagperson.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av forskrift til avhendingslova. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå 1 til 3, hvor nivå 1 er det laveste og basert på visuell observasjon. Rapporten er basert på undersøkelsesnivå 1, med noen få unntak: våtrom og rom under terreng.

I praksis betyr dette at:

•befaringen skal begrenses til kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

•flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert.

•det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, elektrisk anlegg, osv.

•det gis ikke en vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

•inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. I en del situasjoner er det ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å undersøke taket fra utsiden, og da vil vurderingen være basert på alder og materialer.).

•stikkprøvetakninger er tilfeldig valgt og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

•Tilstand: byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

•Symptom: forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

•Fuktsøk: overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Forutsetninger

•Fuktmåling: måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

•Hulltaking: boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

•Normal slitasjegrad: forventet slitasje av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

•Forventet gjenværende brukstid: anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk vil kunne tjene sitt formål (NS 3600:2018, termer og definisjoner punkt 3.9).

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

•Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.

•Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.

•Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttede vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.

•Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

•Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

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

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

PERSONVERN

Verdi, takstingeniøren og takstforetaket behandler personopplysninger som takstingeniøren trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her Personvernerklæring - iVerdi

Rapporten/befaringen er avholdt i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og forskrift til avhendingslova.
Tilstandsgrader settes i henhold til NS3600.
Hjemmel er kontrollert utfra Norges eiendommer/Ambita.

Rapporten omfatter ikke tekniske vurderinger av fagområder som krever særskilt godkjenning eller kompetanse, herunder elektriske anlegg, VVS-installasjoner og ildsteder.
Eier av boligen bør jevnlig sørge for el-sjekk fra godkjent kontrollinstans.
Det kan foreligge udokumenterte utvidelser eller endringer av elektrisk anlegg som ikke er dokumentert eller informert om.

Konstruksjoner over terreng er besiktiget fra bakkenivå. Der det ikke er foretatt vurderinger, skyldes dette at forholdene ikke har latt seg vurdere innenfor rammen av visuell befaring og tilgjengelighet. Besiktigelsen blir kun utført på lett tilgjengelige deler av konstruksjoner.

I sammenfattet beskrivelse og under de ulike bygningsdeler er det gjort rede for de oppgraderinger som er foretatt (der dette er opplyst av rekvirent/eier) og eventuelle svakheter som er registrert.

Endret bruk, kan over tid avdekke skjulte feil og mangler som ikke oppdages ved visuell kontroll (undersøkelsesnivå 1) på befaringstidspunktet.

Arealene er målt i henhold til NS 3940. Det tas ikke stilling til om rommene oppfyller krav til varig opphold eller annen godkjenning etter plan- og bygningslovgivningen. Rombetegnelser er basert på bruken på befaringstidspunktet.

Takstmannen har ikke undersøkt/vurdert regulering eller andre forhold i bygningsetaten, for øvrig ingen spesielle forhold takstmannen ble gjort kjent med på befaringsdagen.

Ved evt. åpning av konstruksjoner kan feil og mangler avdekkes også utover det som er omtalt i rapporten.
Det gjøres oppmerksom på at dette er en tilstandsrapport på nivå 1, dvs. kun en visuell befaring, uten åpning av konstruksjoner. Kontrollomfang kan være begrenset.

Merk at dagens krav til isolering og tetthet osv. ofte er strengere enn da bygget ble oppført. Tilstandsanalysen er basert på en visuell befaring og registrering av symptomer.

Rapporten begrenser seg til leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som seksjons-, aksje- eller andelseier.
Normalt utgjør dette alt innenfor leilighetens/andelens vegger. Tilstandsrapporten tar derfor ikke for seg bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner med mindre det foreligger et særlig vedlikeholdsansvar knyttet til bygningsdelene.
Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

På forespørsel har rekvirent/eier opplyst at de ikke er kjent med at boligen/leiligheten har skjulte feil eller mangler, offentlige pålegg som ikke er utført eller vedtak som medfører eller har medført nytt låneopptak/økning av utgifter, utover det som er nevnt i rapporten.

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

Forutsetninger

Opplysninger om utførte arbeider, årstall og øvrige opplysninger i rapporten er basert på opplysninger gitt av eier/beboer/rekvirent eller fremlagt dokumentasjon.

I henhold til gjeldende forskrift er det ikke krav til kostnadsestimering av TG2, kun TG3.
I de tilfeller TG2 er kostnadsestimert, er dette gjort grunnet konsekvensen av avviket samt viktigheten av at avviket lukkes.

Rapporten beskriver forhold på befaringstidspunktet og er i henhold til avhendingslova gyldig i inntil ett år etter rapportdato. Rapporten kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden, ei heller av andre personer/bedrifter/selskaper enn rekvirent oppgitt i denne rapporten.

Skjer det endring, oppstår skader, lekkasjer, gjøres endringer eller lignende på boligen/leiligheten, bør du som rekvirent/eier be om en oppdatert rapport.
Merk at en oppdatering av rapport etter en viss tid kan medføre en merkostnad.

NB!
Takstrapporten er en viktig del av avtalegrunnlaget.
Kunden/rekvirent må derfor lese nøye igjennom for å sjekke at de opplysningene som er gitt er korrekte.
Vi minner om at selger er pliktig til å opplyse om alle forhold ved eiendommen som kan ha betydning for en kjøper.
Dersom det er presiseringer etter ytterligere informasjon som må inntas, ber vi om å få beskjed om dette snarest etter utkastet er sendt.

Viktig:
Det gjøres oppmerksom på at egenerklæringsskjemaet bør leses nøye, da det inneholder relevant og nyttig informasjon om boligen.
Skjemaet gir oversikt over forhold som er opplyst av selger, herunder utførte arbeider, vedlikehold og øvrige forhold som kan være av betydning for interessenter.
Innholdet utgjør en viktig del av dokumentasjonen ved eierskifte.

enova

Energiattest



Adresse	
Starveien 14A, 1088 OSLO	
Dato for energimerking **08.03.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-267391**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80817827**
Gårdsnummer **102**	Bruksnummer **425**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0403**



Energikarakteren

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

Boliginformasjon

Byggeår **1979**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **97,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **90,0 m²**
Oppvarmet etasje **4**	Bygningsmateriale **Betong**
Oppvarming **Elektrisitet, Fjernvarme, Varmepumpe**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Energi

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

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
147,95 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år	Totalt levert pr. år
147,95 kWh/m²	**14 751 kWh**



Starveien 14A, 1088 OSLO

Detaljering

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Energibruk **Nei**	Lekkasjetall **Nei**
Solceller **Nei**	



Starveien 14A, 1088 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Luft kort og effektivt

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: Vask med fulle maskiner

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

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 5: Slå el.apparater helt av

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

Tiltak 6: Bruk varmtvann fornuftig

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

Tiltak 7: Slå av lyset og bruk sparepærer

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

Tiltak 8: Tiltak utendørs

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

Tiltak 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: Følg med på energibruken i boligen

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

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

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

Tiltak 13: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

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

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 15: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

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

Tiltak 16: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

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

Tiltak på varmeanlegg

Tiltak 17: Individuell varmemåling i flerbolighus

Dersom det ikke er system for individuell måling og avregning av varme og varmtvann, bør dette vurderes innført. Med dette betaler den enkelte husstand kun for sitt faktiske forbruk, noe som vil gi en rettferdig fordeling av kostnadene, og som også motiverer til energisparing. Det må monteres nødvendig målerutstyr i varmesentralen, på varmekurser og i hver leilighet. Det finnes forskjellige løsninger og utstyr, det kan være med manuell avlesning i leilighetene, eller elektroniske målere som overfører forbruksverdier trådløst.Leverandør avleser årlig(eller oftere) alle måledata og utarbeider avregninger for alle leiligheter.

Tiltak 18: Utskifting til termostatstyrte radiatorventiler

Evt. gamle, manuelle radiatorventiler skiftes ut med nye direktevirkende termostatstyrte ventiler. Alternativt kan vurderes modulerende reguleringsenhet som kan styres etter både temperatur og tid dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak 19: Montering av termostatstyring på gulvvarme

Dersom det er manuell regulering av temperatur på gulvvarme monteres nye termostatstyringer. Det kan også vurderes tidsstyring dersom dette ikke er ivaretatt på varmeanlegget sentralt. Dette muliggjør bedre kontroll med innetemperaturen og reduserer problem med overtemperatur og unødvendig utlufting. Det forutsettes at anlegget er innregulert og har utstyr for utetemperaturkompensering. Vanligvis er det nødvendig å installere trykkstyrt pumpe for å unngå trykksvingninger og støy i systemet.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

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

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn.Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 23: Montering tetningslister

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

Tiltak 24: Etterisolering av yttervegg

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

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordingen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

BG30 Eiendomsmegling AS
Nordvik Lørenskog v/Lise Wold
Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
E-post: l.wold@nordvikbolig.no

Deres ref.: 65-0048/26 . Vår ref.: 0497-1-4009 Dato: 20.03.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STARVEIEN BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	947854143
Andelseier:	Larssen, Tom
Medeier:	Larssen, Agnes Ocampo Avante
Leilighetsnummer:	4009
Adresse:	Starveien 14 A, 1088 OSLO
Andelsnummer:	186
Gnr.	102
Bnr.	425

Borettsinnskudd: Kr. 96 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 81953427.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring 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 seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret: Kontakt på Vibbo. Dyrehold: Se husordensreglene. Felleskostnader og leietillegg for påbygg: Øker med 3% fra 01.01.2026. 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:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207794767
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	36 904 197,00
Innfrielsesdato:	30.05.2059
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208223976
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,99%
Restsaldo	34 503 896,00
Innfrielsesdato:	30.09.2044
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

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:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 872,20,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
Internett	199,00	
Trappevask	78,00	
Felleskostnader	6 595,20	

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. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

Ligningsposter pr. 31.12.2025 (med forbehold om endringer):
Ligningsverdi fås på ligningskontoret

Innberetningspliktige inntekter:	1 777,-
Fradragsberettigede kostnader:	20 259,-
Annen formue:	55 764,-
Gjeld:	374 347,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207794767
Restsaldo:	191 965,82
Kapitalkostnader:	987,01
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208223976
Restsaldo:	179 458,02
Kapitalkostnader:	1 236,65
IN-avtale:	Nei

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 371 423,84,-, pr. dags dato.

For boliger som har fellesgjeld knyttet til boligselskapets lån gjelder følgende forutsetninger:

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.

Enkelte lån kan ha avvikende antall terminer for nedbetaling enn 12 terminer i året. Henviser derfor til avsnittet for selskapets totale lån for å se antall terminer pr år pr lån.
I tilfelle avvik fra 12 terminer må kapitalkostnader oppgitt deles på korrekt antall måneder.
Hvis antall terminer på lånet er 2 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 6.
Hvis antall terminer på lånet er 4 så kan "Kapitalkostnader" på lånet deles på 3.

Avdragsfrihet og estimert endring i felleskostnader:
Ved avdragsfrihet vil det fremkomme informasjon om dette under "selskapets totale lån og vilkår". Vær oppmerksom på at selskapet vanligvis begynner å kreve inn et høyere beløp 1 til 6 måneder før den avdragsfrie perioden avsluttes, slik at man har midler til å betale avdraget ved forfall. Estimert endring i felleskostnader pr. md. etter avdragsfri periode forutsetter at avdrag og rentebetingelser pr. dato beholdes uendret. Se egen note i regnskapet for ytterligere informasjon og forutsetninger.

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Majken Bjerknes Hjalmarsen pr. e-post: majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no eller telefon: 22 98 14 58.

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:
For selskap med intern forkjøpsrett viser vi til Lov om borettslag §§ 4-11 til 4-22.
Forkjøpsrett for OBOS medlemmer:
Melding om avklaring av forkjøpsrett sendes pr e-post: forkjop@obos.no

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Jørgen Stensrud, e-post: starveien@styrerommet.no

Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. Lov om brl § 4-5.
Overtakelse bes lagt til etter at eventuell forkjøpsrett er avklart og styregodkjenning foreligger.

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

Eierskiftegebyr	kr	6.725,–
Innmelding i OBOS	kr	500,–
Gebyr for å forhåndsvarsle forkjøpsrett	kr	8.406,–

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

Oversikt over gebyrer fra 01.01.26

Type gebyr	Beløp	Betales av:
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten (dersom forkjøpsretten ikke benyttes)	Kr 8406,-	Selger/kjøper(avtalefrihet)
Gebyr for å benytte forkjøpsrett (dersom forkjøpsretten benyttes)	Kr 8406,-	Kjøper (som benytter forkjøp)
Eierskiftegebyr	Kr 6725,-	Selger
Forhåndsvarsel av forkjøpsretten 2./3./4. (innen et år etter 1. gangs utlysning av forhåndsvarsel)	Kr 1500,-	Selger

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

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 med møte:
Avstemningen åpner 3. juni kl. 18:00 og lukker 9. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/497

Det holdes også et frivillig møte 3. juni kl. 18:00 , Vardeheim selskapslokale (Adresse: Vardeheimveien 7, 1088 Oslo).

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.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

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.

HYBRID GENERALFORSAMLING
I år avholdes generalforsamlingen som et hybrid møte.

Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at borettslaget gjennomfører generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk møte.

På det fysiske møtet, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling, tidligere. Unntaket, er at vi kun skal igjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

Andelseiere som ønsker å levere stemmer analogt, må delta på beboermøte og levere stemmesedlene til rådgiver (Obos Eiendomsforvaltning) på slutten av møtet. Det er ikke anledning for å levere analoge stemmesedler utenom dette.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet.

Det er KUN anledning for å stemme enten digitalt eller fysisk.

Protokollen vil dernest tilgjengeliggjøres på Vibbo for alle andelseierne, med vedtakene som ble fattet.

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Konstituering: Valg av møteleder
2. Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Konstituering: Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Konstituering: Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Forslag A - Endring i husordensreglene
8. Forslag B - Revidering i vedtektenes §4-3 (2)
9. Forslag C - Revidering av vedtektenes §4-3 (3)
10. Forslag D - Nedgravde avfallscontainere
11. Valg av tillitsvalgte
12. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
13. Valg av valgkomité

Med vennlig hilsen,
Styret i STARVEIEN BORETTSLAG

Sak 1

Konstituering: Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Styreleder er ordstyrer på beboermøtet.

Forslag til vedtak
Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som møteleder i den hybride generalforsamlingen.

Sak 2

Konstituering: Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

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

Sak 3

Konstituering: 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
Protokollfører og protokollvitnene utnevnes i beboermøtet.

Sak 4

Konstituering: 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 at årets underskudd dekkes av egenkapitalen.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes av egenkapitalen.

Vedlegg

1. 0497 Årsregnskap 2024 med revisjonsberetning.pdf
2. 0497 Kakediagram 2024.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 350 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr. 350 000.

Sak 7

Forslag A - Endring i husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det er foreslått å endre husordensreglene. Endringene fremkommer i saken.

Endring 1.

7. SØPPEL OG ANNET AVFALL

e) Vaktmester disponerer i sommerhalvåret en container for hageavfall. Vaktmester samler inn hageavfall hver mandag ettermiddag. Det benyttes svarte plastsekker som ikke knytes.

Endres til: Vaktmester disponerer i sommerhalvåret en container for hageavfall. Vaktmester samler inn hageavfall hver mandag ettermiddag. Det benyttes blanke plastsekker som ikke knytes

---

Endring 2.

8. TILLITSVALGTE

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

Endring: Fjernes i sin helhet. da det ikke praktiseres

Endring 3.

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.

Endres til: a) Fellesanlegget er i dag tilknyttet OBOS OpenNet som også er driftsansvarlig.

c) Fellesanlegget muliggjør tilgang til internett. Inkludert i grunnpakken er 5/5 nettilgang. Utover det må den enkelte beboer selv tegne abonnement.

Endres til: c) Fellesanlegget muliggjør tilgang til internett. den enkelte beboer må selv tegne abonnement hos tv leverandør.

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.

Endring: Punkt d) fjernes i sin helhet.

Endring 4.

13. GARASJEANLEGGENE OG PARKERING ENDRING;

b) Det er bare tillatt å oppbevare ting som naturlig hører til bilen, som reservehjul, takgrind o.l. Parkering på borettslagets utendørseiendom: Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i tre dager.

Endres til: b) Det er bare tillatt å oppbevare ting som naturlig hører til bilen, som reservehjul, takgrind o.l. Parkering på borettslagets utendørseiendom: Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i fem dager.

---

15. DYREHOLD

e) Det er ikke tillatt å lufte hunden eller katten på borettslagets område.

Endres til: Punkt e) fjernes i sin helhet.

---

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

Endres til: 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.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar revideringene i husordensreglene.

Sak 8

Forslag B - Revidering i vedtektenes §4-3 (2)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er foreslått revidering av vedtektenes §4-3. Endringen er fremhevet i tykk skrift.

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.

Endres til:

(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. Tiltak som er godkjent av generalforsamling tidligere, trenger bare godkjenning av sittende styre**. Ferdigattest må sendes til Styret når godkjent bygg er oppført.- Husleiefaktoren for påbygg følger normal husleieregulering.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringene i vedtektenes §4-3.

Sak 9

Forslag C - Revidering av vedtektenes §4-3 (3)

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det er foreslått revidering av vedtektenes §4-3. Endringen er fremhevet i tykk skrift.

4-3 Bygningsmessige arbeider

(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.

Endres til:

(3) **Søknad til styret:** Beboer må sende en skriftlig søknad til styret før installasjon av varmepumpe.

1. **Monteringsinstruksjoner:** Varmepumpen må monteres i henhold til de instruksjoner og retningslinjer som er fastsatt av styret.
2. **Godkjenning:** Installatøren må være godkjent av styret, og installasjonen må utføres på en måte som ikke skader bygningens struktur eller estetikk.
3. **Vedlikehold:** Beboer er ansvarlig for vedlikehold og eventuelle reparasjoner av varmepumpen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme FOR saken.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar endringen i vedtektenes §4-3.

Sak 10

Forslag D - Nedgravde avfallscontainere

Forslag fremmet av:
Vigdis Strand / Signild Fjeld

Krav til flertall:
To tredjedels (67%)

Det har vært mye problemer med søppelhentingen de siste månedene. Vi ønsker å foreslå at styret vurderer å anskaffe nedgravde, låsbare kildesorteringscontainere for vårt borettslag. Dette tiltaket vil kunne gi flere fordeler for både beboerne og miljøet.

Fordeler med nedgravde, låsbare kildesorteringscontainere:

Økt sikkerhet og kontroll: Låsbare containere vil sikre at kun beboerne har tilgang til avfallsanleggene, noe som reduserer risikoen for at uvedkommende benytter seg av våre avfallsfasiliteter.

Bedre hygiene og estetikk: Nedgravde containere gir et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde. De bidrar også til å redusere lukt og skadedyrproblemer, da avfallet oppbevares under bakken.

Effektiv kildesortering: Med tydelig merkede containere for ulike avfallstyper, kan vi oppmuntre til bedre kildesortering blant beboerne, noe som igjen kan bidra til økt resirkulering og redusert restavfall.

Langsiktig økonomisk gevinst: Selv om investeringen i nedgravde containere kan være betydelig, kan det på sikt føre til reduserte avfallskostnader og færre tømminger, noe som kan gi økonomiske besparelser for borettslaget.

Vi foreslår at styret får fullmakt til å innhente tilbud fra flere leverandører for å få en oversikt over kostnader og muligheter. Oslo kommune bør kjenne til hvilke alternativer som finnes.

Vi vedlegger bilder med ulike varianter er av nedgravde løsninger og sist er det linker og tips til løsninger.

Vi håper styret vil vurdere dette forslaget, da vi tror det vil være til stor nytte for vårt borettslag.

Med vennlig hilsen,

Vigdis Strand / Signild Fjeld

Styrets innstilling

Styret takker for det konstruktive forslaget om å anskaffe nedgravde, låsbare kildesorteringscontainere til borettslaget. Styret deler bekymringen over de nylige problemene med søppelhentingen og ser på ulike måter å forbedre situasjonen på.

Når det gjelder forslaget om nedgravde containere, er det viktig å være klar over de betydelige kostnadene dette medfører. Utgiftene inkluderer ikke bare anskaffelse av nye containere, men også omfattende gravearbeider og installasjon. Disse kostnadene kan være betydelige. Videre må vi også ta hensyn til de løpende vedlikeholdskostnadene som et slikt system vil kreve for å sikre at det fungerer optimalt over tid.

På grunn av de økonomiske utfordringene knyttet til implementeringen av nedgravde containere, har styret besluttet å i første omgang rette fokuset mot å følge opp den nåværende situasjonen med Renovasjonsetaten. Styret er klar over at det har vært gjentatte problemer med at containerne ikke har blitt tømt i tide, til tross for at borettslaget betaler for denne tjenesten. For å adressere dette har vi involvert forretningsføreren og er enige om å overvåke situasjonen nøye. Vi planlegger å sende en formell klage til Renovasjonsetaten og vil også arbeide for å få tilbakebetalt midler for den perioden hvor avfallet ikke har blitt håndtert i henhold til avtalen.

Vi verdsetter innspillene fra beboerne og vil fortsette å utforske de beste løsningene for å håndtere avfallsutfordringene i borettslaget. Målet vårt er å finne en løsning som både er økonomisk bærekraftig og som forbedrer avfallshåndteringen til det beste for alle beboere.

Av denne årsak, anbefaler styret de stemmeberettigede å stemme IMOT saken.

Forslag til vedtak
Generalforsamlingen vedtar å etablere nedgravde avfallscontainere.

Vedlegg
3. 2025-03-11 Forslag om nedgravde kildesorteringscontainere.pdf

---

Sak 11

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 1 styreleder Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styreleder:

- Jørgen Stensrud

Valg av 3 styremedlem Velges for 2 år
Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anette Fehn
- Chris-Håvard Berge
- Trond Økland
  Styremedlem for 1 år

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

- Utnevnes på beboermøtet

Vedlegg
1. 0497 Valgbrev 2025.pdf

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:

- Jørgen Stensrud

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

- Tom Larssen

Sak 13

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

Styrets årsrapport

Styret består av:

- Øyvind Carlson (leder)
- Jørgen Stensrud (nestleder)
- Tom Larssen (styremedlem)
- Marit Augestad (styremedlem)
- Trond Økland (styremedlem)

Styrets arbeid:

- Det har vært avholdt 14 ordinære styremøter i perioden siden forrige generalforsamling. I tillegg er det gjennomført møter i forbindelse med enkelttemaer og prosjekter.
- Flere styremedlemmer ha deltatt på kurs i regi av OBOS.
- Styret reforhandler ulike leverandøravtaler knyttet opp mot drift og vedlikehold av borettslaget.
- Styret har i tillegg hatt ansvar for vanlig vedlikehold av bygg og fellesarealer.
- Styret har valgt å «flytte» **Åpen time** til Vibbo.

Vaktmester

Vaktmester har kjernetid kl. 09:00 - 15:00. Ved vaktmesters fravær er det blitt leid inn ekstern vaktmestertjeneste og to av styremedlemmene har trådt til med snømåking.

Informasjonsskriv

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

Økonomi

- Borettslagets økonomi er solid
- Refinansiering av lån for utbedring av utearealer og balkonger blokkene.

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 skiltgjenkjenning til porten i blokker. For en liten sum pr måned så kan portet åpnes med nummerskilt. Ta kontakt med styret for hjelp til å sette det opp.

HMS

Styret jobber fortløpende med gjennomgang og oppdatering av borettslagets HMS-plan. Det blir stadig gjennomført sjekk av bygg, fellesarealer, etc av Styrets HMS-ansvarlig, i samarbeid med vaktmester.

Det er lagt vekt på brannvern i denne perioden. Det er satt ut skumapparater i alle etasjer i blokkene. Det er hengt opp informasjon ved brann i alle blokkene.

Det er satt opp nye opplysningsskilt ang. borettslaget ved alle innkjøringer.

Miljø i borettslaget

Dugnad ble gjennomført onsdag 7. mai 2025. Arbeidsredskap og avfallssekker ble klargjort og sto klare til bruk. Styret serverte grillpølser og drikke til deltakerne. Solen skinte så det kom mange frammøtte. Mye og godt arbeid ble utført.

Styret har som tidligere gjennomført ordningen "Åpen time" i forlengelse av styremøtene, noe beboere har benyttet seg av i liten grad.
Styret benytter seg nå av VIBBO som informasjonsplattform, noe som gjør at beboere får informasjon og raskere kontakt med styret.

Vaktmester har kjernetid kl. 09:00 - 15:00. Ved vaktmesters fravær er det blitt leid inn ekstern vaktmestertjeneste og to av styremedlemmene har tråtт til med snømåking.

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

Det er kjøpt inn robotgressklippere til det store fellesarealet foran blokkene og på baksiden av blokkene. Dette frigjør tid til annet «vaktmesterarbeide».

Større arbeid som ble avsluttet i perioden

- Rehabilitering av balkonger på baksiden av blokkene, med utskifting av rekkverk og glassfronter.
- Oppgradering av mur og grøntanlegg ved butikken og i enden av blokkene.
- Oppgradert fellesgarasjen med nye LEDlamper.
- Elbilanlegget er blitt oppgradert med egne dedikerte nettverkslinjer. For bedre stabilitet.

Nøkler/skilt

Nøkler i terrasseblokkene bestilles gjennom vaktmester eller styret. 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. Det er forhandlet ny avtale med Open-Net (OBOS). Utbygning i vårt område er desverre forsinket.

Containere

Det blir kun satt ut container i forbindelse med dugnaden.

Containeren blir satt ut om morgenen og hentet påfølgende formiddag.

Velferdskomiteen

Mange og varierte arrangement er gjennomført.

Komiteen inviterte til Sommerfest på banen med aktiviteter for barn og voksne.

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, 30.11. 2024, ble det arrangert julegrantenning. Det ble servert håndmat og drikke til store og små, nissedans og julenissen kom på besøk. Mange hyggelig tilbakemeldinger i forbindelse med arrangenmentet.

Det er gjennomført 2 «Seniortreff», med møteplass i Styrerom. Det ble servert kaffe og kaker. Praten gikk lett mellom de frammøtte.

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

Velferdskomiteen ønsker seg flere medlemmer. Henvend deg til styret.

Planer for 2025/ 2026

- Bytte ut, oppgraderer og modernisere varmtvannssentralen til blokkene. Ved å benytte seg av bergvarme.
- Bytte til ny leverandør av telenett, da Telenor sin løsning er meget dyr
- Det utarbeiedes en tiårsplan for vedlikehold av borettslagets eiendomdmasse.
- Dette for imøtekomme generalforsamlingens ønske om å synliggjøre kostnad pr. boenhet.
- Det lages til blomsterenger på ulike områder i borettslaget.

Til generalforsamlingen i Starveien Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Starveien Borettslag som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettvisende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2024, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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, 24. april 2025
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. 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	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**4 550 547**	**4 310 268**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		-2 241 952	2 366 797
Tilbakeføring av avskrivning	15	70 989	65 113
Tillegg salgssum anl. midler	15	2	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	-123 121	-139 093
Tillegg for nye langsiktige lån	17	35 985 436	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	17	-32 696 055	-2 046 247
Innsk. øremerk. bankkto		-11 248	-6 291
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**984 052**	**240 279**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**5 534 599**	**4 550 547**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 010 385	5 312 438
Kortsiktig gjeld	-475 787	-761 891
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**5 534 598**	**4 550 547**

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

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	15 356 784	13 392 964	15 413 000	15 420 000
Ladeinntekter EL-bil		293 744	234 191	190 000	250 000
Andre inntekter	3	69 101	65 543	65 000	65 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 719 629**	**13 692 698**	**15 668 000**	**15 735 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-778 038	-697 073	-808 000	-877 500
Styrehonorar	5	-270 000	-240 000	-270 000	-270 000
Avskrivninger	15	-70 989	-65 113	-24 000	-71 000
Revisjonshonorar	6	-13 000	-13 000	-12 500	-13 000
Andre honorarer		0	0	-50 000	-50 000
Forretningsførerhonorar		-238 160	-226 175	-240 000	-252 000
Konsulenthonorar	7	-67 494	-11 209	-40 000	-45 000
Kontingenter		-38 400	-38 400	-38 400	-38 000
Drift og vedlikehold	8	-5 715 365	-859 588	-4 291 000	-1 240 000
Forsikringer		-1 534 366	-1 364 000	-1 512 000	-1 858 075
Kommunale avgifter	9	-2 713 563	-2 325 071	-2 785 000	-3 169 312
Energi/fyring	10	-679 878	-719 392	-1 010 000	-770 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 080 239	-965 573	-975 000	-765 000
Andre driftskostnader	11	-1 118 980	-738 560	-754 000	-852 500
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-14 318 471**	**-8 263 153**	**-12 809 900**	**-10 271 387**
DRIFTSRESULTAT		**1 401 158**	**5 429 544**	**2 858 100**	**5 463 613**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	275 233	221 383	143 000	143 000
Finanskostnader	13	-3 918 343	-3 284 131	-4 372 000	-3 990 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 643 110**	**-3 062 748**	**-4 229 000**	**-3 847 000**
ÅRSRESULTAT		**-2 241 952**	**2 366 797**	**-1 370 900**	**1 616 613**
Overføringer:					
Udekket tap		-2 241 952	0		
Reduksjon udekket tap		0	2 366 797		

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

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	58 750 000	58 750 000
Tomt		2 650 000	2 650 000
Andre varige driftsmidler	15	475 266	423 136
Miljøbankkonto, øremerket		349 384	297 008
Langsiktige fordringer		70 031	70 031
SUM ANLEGGSMIDLER		**62 294 681**	**62 190 175**
OMLØPSMIDLER			
Forskuddsbetalte kostnader		273 823	258 769
Driftskonto OBOS-banken		568 388	2 438 537
Skattetrekkskonto OBOS-banken		38 663	19 233
Sparekonto OBOS-banken		5 129 511	2 595 899
SUM OMLØPSMIDLER		**6 010 385**	**5 312 438**
SUM EIENDELER		**68 305 066**	**67 502 612**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 192 * 100		19 200	19 200
Udekket tap	16	-26 986 312	-24 744 360
SUM EGENKAPITAL		**-26 967 112**	**-24 725 160**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	17	73 098 782	69 809 401
Borettsinnskudd	18	21 366 800	21 366 800
Avsetning bomiljøtiltak	19	330 809	289 681
SUM LANGSIKTIG GJELD		**94 796 391**	**91 465 882**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		320 021	167 215
Skyldige offentlige avgifter	20	68 522	41 760
Påløpte renter		22 330	334 281
Påløpte avdrag		0	161 906
Annen kortsiktig gjeld	21	64 913	56 728
SUM KORTSIKTIG GJELD		**475 787**	**761 891**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**68 305 066**	**67 502 612**
Pantstillelse	22	101 966 800	101 966 800

Garantiansvar	0	0

Oslo, 22.04.2025
Styret i Starveien Borettslag

Øyvind Carlson	Trond Økland	Marit Augestad
Tom Larssen	Jørgen Stensrud	

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	15 236 868
Trappevask	101 088
Leie	53 448
Leietillegg for påbygg	28 932
Eiendomsskatt	780
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 421 116**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Felleskostnader	-63 396
Trappevask	-936
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**15 356 784**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Posten depotkasse	2 500
Versha Kolonial AS	66 601
SUM ANDRE INNTEKTER	**69 101**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-511 195
Overtid	-29 749
Påløpte feriepenger	-64 913
Fri bolig	-69 264
Naturalytelser speilkonto	69 264
Arbeidsgiveravgift	-133 055
Pensjonskostnader innskudd	-13 371
AFP-pensjon	-11 902
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-552
Yrkesskadeforsikring	-1 250
Gruppeliv/ulykke	-7 122
Refusjon sykepenger	26 743
Personalopplæring, kurs	-30 450
Arbeidsklær	-1 222
SUM PERSONALKOSTNADER	**-778 038**

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 2023/2024, og er på kr 270 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 2 735, jf. noten om andre driftskostnader.

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

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-4 875
Tilleggstjenester, OBOS	-19 739
OBOS Prosjekt AS	-3 100
Oslo kommune Plan- og bygningsetaten	-39 780
SUM KONSULENTHONORAR	**-67 494**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-3 353 256
Drift/vedlikehold VVS	-182 926
Drift/vedlikehold elektro	-256 222
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-1 542 597
Drift/vedlikehold brannsikring	-32 359
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-5 625
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-232 938
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-64 069
Egenandel forsikring	-20 000
Kostnader dugnader	-25 373
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-5 715 365**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-16 623
Vann- og avløpsavgift	-1 911 562
Feieavgift	-19 312
Renovasjonsavgift	-766 066
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-2 713 563**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-405 103
Strøm oljefyr el.bereder	-274 775
SUM ENERGI / FYRING	**-679 878**

NOTE: 11
ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-189 545
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-81 508
Verktøy og redskaper	-28 446
Telefon-/kontormaskiner	-14 421
Driftsmateriell	-32 326
Lyspærer og sikringer	-1 825
Vaktmestertjenester	-151 065
Renhold ved firmaer	-256 246
Andre fremmede tjenester	-9 586
Trykksaker	-9 684
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-7 050
Andre kostnader tillitsvalgte	-2 735
Andre kontorkostnader	-22 835
Telefon, annet	-6 954
Porto	-500
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 474
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-194 641
Bank- og kortgebyr	-2 971
Velferdskostnader	-70 168
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-1 118 980**

NOTE: 12
FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	9 425
Renter av sparekonto i OBOS-banken	118 117
Kundeutbytte fra Gjensidige	147 691
SUM FINANSINNTEKTER	**275 233**

NOTE: 13
FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-951 852
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-409 592
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-2 095 251
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-458 604
Renter på leverandørgjeld	-3 044
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 918 343**

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	-93 749	
		1
Gressklipper nr. 2		
Tilgang 2024	123 121	
Avskrevet i år	-24 625	
		98 496
Kopimaskin		
Tilgang 2009	58 421	
Avgang 2024	-1	
Avskrevet tidligere	-58 420	
		0
Bærbar PC		
Tilgang 2023	26 706	
Avskrevet tidligere	-8 902	
Avskrevet i år	-8 902	
		8 902
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	-2 269 176	
Avskrevet i år	-37 462	
		37 464
Traktorgarasje (ikke avskrevet)		
Tilgang 1988	325 093	
Tilgang 1989	5 304	
		330 397
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**475 266**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-70 989**

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. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 22 år.		
Opprinnelig 2018	-23 345 470	
Nedbetalt tidligere	4 517 484	
Nedbetalt i år	18 827 986	
		0
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 18 år.		
Opprinnelig 2018	-13 087 026	
Nedbetalt tidligere	3 396 970	
Nedbetalt i år	9 690 056	
		0
OBOS-banken		

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2019	-40 000 000	
Nedbetalt tidligere	2 288 277	
Nedbetalt i år	349 846	
		-37 361 877
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 20 år.		
Opprinnelig 2024	-35 985 436	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	248 531	
		-35 736 905
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2008	-7 640 000	
Nedbetalt tidligere	4 060 364	
Nedbetalt i år	3 579 636	
		0
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-73 098 782**

NOTE: 18
BORETTSINNSKUDD

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

NOTE: 19
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-330 809
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-330 809**

NOTE: 20
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-38 663
Skyldig arbeidsgiveravgift	-29 859
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-68 522**

NOTE: 21
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-64 913
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-64 913**

NOTE: 22
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

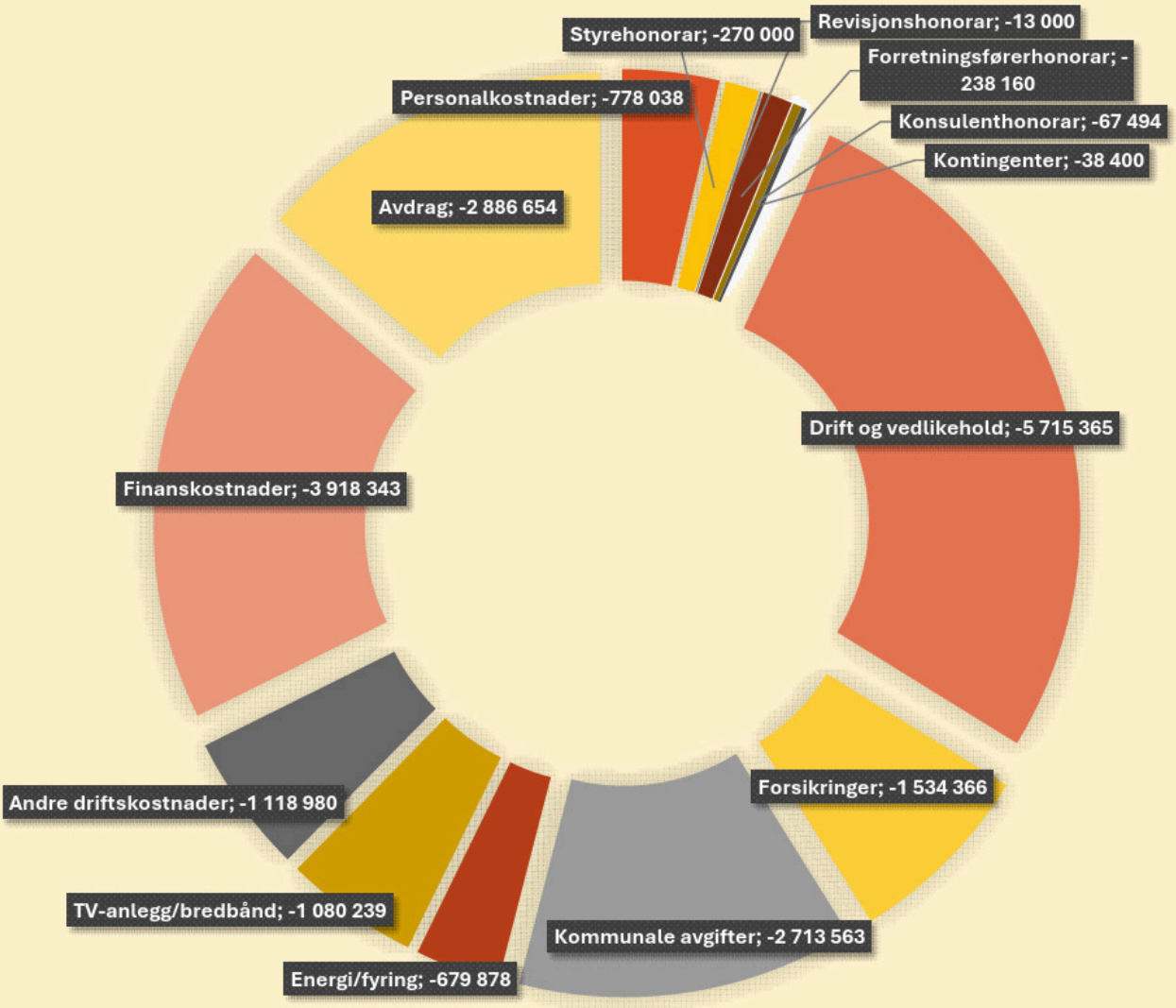
Borettsinnskudd	21 366 800
Pantelån	73 098 782
TOTALT	**94 465 582**

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2024 følgende bokførte verdi:

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

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024

Starveien Borettslag



Notat: Styret i Starveien Borettslag har i 2024 gjennomført en omfattende rehabilitering av balkongene samt en oppgradering av fellesarealene ute. Dette arbeidet har blitt finansiert gjennom et låneopptak på kr. 3 500 000. Finansieringen har gjort det mulig for borettslaget å dekke alle kostnadene knyttet til prosjektet, samtidig som det har bidratt til en økning i arbeidskapitalen på kr. 984 000. Denne økningen i arbeidskapital vil være svært nyttig når borettslaget møter kommende vedlikeholdsprosjekter. Styret har utvist solid kostnadskontroll gjennom hele 2024, noe som har resultert i en effektiv styring av ressursene.

Til styret i Starveien borettslag

Oslo, 11. mars 2025

NEDGRAVDE AVFALLSCONTAINERE

Det har vært mye problemer med søppelhentingen de siste månedene.

Vi ønsker å foreslå at styret vurderer å anskaffe nedgravde, låsbare kildesorteringscontainere for vårt borettslag. Dette tiltaket vil kunne gi flere fordeler for både beboerne og miljøet.

Fordeler med nedgravde, låsbare kildesorteringscontainere:

Økt sikkerhet og kontroll: Låsbare containere vil sikre at kun beboerne har tilgang til avfallsanleggene, noe som reduserer risikoen for at uvedkommende benytter seg av våre avfallsfasiliteter.

Bedre hygiene og estetikk: Nedgravde containere gir et ryddigere og mer estetisk tiltalende uteområde. De bidrar også til å redusere lukt og skadedyrproblemer, da avfallet oppbevares under bakken.

Effektiv kildesortering: Med tydelig merkede containere for ulike avfallstyper, kan vi oppmuntre til bedre kildesortering blant beboerne, noe som igjen kan bidra til økt resirkulering og redusert restavfall.

Langsiktig økonomisk gevinst: Selv om investeringen i nedgravde containere kan være betydelig, kan det på sikt føre til reduserte avfallskostnader og færre tømminger, noe som kan gi økonomiske besparelser for borettslaget.

Vi foreslår at styret får fullmakt til å innhente tilbud fra flere leverandører for å få en oversikt over kostnader og muligheter. Oslo kommune bør kjenne til hvilke alternativer som finnes.

Vi vedlegger bilder med ulike varianter er av nedgravde løsninger og sist er det linker og tips til løsninger.

Vi håper styret vil vurdere dette forslaget, da vi tror det vil være til stor nytte for vårt borettslag.

Med vennlig hilsen,

Vigdis Strand / Signild Fjeld

Starveien 28 D

1088 Oslo

vigstran@online.no

VEDLEGG –DIVERSE LØSNINGER

Løsning for et sameie i Stavanger – her benyttes en brikke for å åpne containerne



Detalj for å åpne:





Fra Stovnerskogen borettslag:







En annen nedgravd løsning hos Røverkollen borettslag på Romsås:



Eksempler og linker til leverandører:

Molok og SULO under bakken avfallsbeholdere og containere til avfallshåndtering | Enviropac

Avfallshåndtering for borettslag i Oslo | Guthorm Hoff AS

Helt Nedgravd (UWS) - abc Miljø AS

Underbakken (Rogaland)

Til medlemmer av valgkomiteen i Starveien Borettslag,

08.05.2025

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	Starveien 70 A
Pia Sabine Olstad-Grue	Starveien 36 B
Jon Ingar Rønning	Starveien 50 A

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

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

Styremedlem	Trond Økland	Starveien 10 B
Styremedlem	Marit Augestad	Starveien 16

C) Valg av 3 varamedlemmer for 1 år
Følgende varamedlemmer står på valg:

Varamedlem	Marit Irene Haug	Starveien 40 A
Varamedlem	Carina Haraldsen Kørra	Starveien 28 C
Varamedlem	Arne Trønnes	Starveien 46 A

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

E) 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 **01.03.2025.**

Innstillingen kan sendes til undertegnede på e-post
majken.bjerknes.hjalmarsen@obos.no.

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	Tom Larssen	Starveien 14 A
Varamedlem	Marit Irene Haug	Starveien 40 A
Varamedlem	Carina Haraldsen Kørra	Starveien 28 C
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
Pia Sabine Olstad-Grue	Starveien 36 B
Jon Ingar Rønning	Starveien 50 A

0497 Starveien Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Jørgen Stensrud Adresse Starveien 74 A
E-postadresse.....

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Navn: Tom Larssen Adresse Starveien 14 A
E-postadresse.....

Som styremedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Anette Fehn Adresse: Starveien 54B
E-postadresse.....
Navn: Chris-Håvard Berge Adresse: Starveien 10 A
E-postadresse.....

Som styremedlemmer for 1 år foreslås (pga styremedlem som foreslås som leder):

Navn: Trond Økland Adresse: Starveien 10B
E-postadresse.....

C. Varamedlem som ikke er på valg:

Navn: Arne Trønnes Adresse: Starveien 46 A
E-postadresse.....

Som varamedlemmer for 2 år foreslås:

Navn: Øystein Rennesund Adresse: Starveien 10A
E-postadresse.....
Navn: Birgitte Lindseth Fidje Adresse: Starveien 8
E-postadresse.....

Som varamedlemmer for 1 år foreslås:

Navn: Velges av Generalforsamlingen Adresse.....
E-postadresse.....

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Jørgen Stensrud Adresse: Starveien 74 A

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Tom Larssen Adresse: Starveien 14 A

E. Som valgkomité foreslås:

Navn: Jon Rønning	Adresse: Starveien 50 A E-postadresse.....
Navn: Roar Holing	Adresse: Starveien 70 A E-postadresse.....
Navn: Pia Sabine Olstad-Grue	AdresseStarveien 36 B E-postadresse.....

Dato: 03.03.25 I valgkomiteen for Starveien Borettslag

Jon Rønning Roar Holing

Pia Sabine Olstad-Grue

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:

Øyvind Carlson

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Jørgen Stensrud (52 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Jørgen Stensrud

Vedtekter

for Starveien Borettslag org nr 947854143

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

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål
Starveien Borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom(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
9.6.2025

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 utearealene 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 søndager 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 blanke plastsekker som ikke knytes
f) Borettslaget bestiller inn containere for annet avfall, **dog ikke spesialavfall.**

8. FELLESANTENNEANLEGGET

a) Fellesanlegget er i dag tilknyttet OBOS OpenNet som også er driftsansvarlig.
b) Private antenner og paraboler godkjennes **ikke** montert uten styrets samtykke.

c) Fellesanlegget muliggjør tilgang til internet. den enkelte beboer må selv tegne abonnement hos tv leverandør.

9. 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.

10. DUGNAD PÅ BORETTSLAGETS UTEOMRÅDER

Borettslagets styre bestemmer tidspunkt for fellesdugnad på borettslagets område.
a) Det forventes at den enkelte beboer bidrar på fellesdugnader.

11. 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

12. 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 tillat å oppbevare ting som naturlig hører til bilen, som reservehjul, takgrind o.l. Parkering på borettslagets utendørseiendom: Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i fem dager.
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 brannforskriftene 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 Vest Park
- Beboer og gjesters bil kan stå ute sammenhengende i fem dager.
- Gjester må registreres innen 20 minutter fra parkering. Avslutt når gjesten reiser.

13. 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.

14. 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 borettslagets sandkasser.
e) Eventuelle etterlatenskaper må fjernes av den enkelte hund / katteholder umiddelbart.
f) Hund eller katt må ikke være alene i leiligheten dersom den ikke er lært opp til det.
g) 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.
h) Enhver dyreeier forplikter å erstatte skader som er forårsaket av uaktsomt dyrehold.

15. 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

16. 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.

17. 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.

18. 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.

19. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

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

ERKLÆRING OM DYREHOLD

Navn: _____ Leil.nr:_____

Adresse: _____ Telefon: _____

Dyrerase: _____ Kjønn: _____

Dyrets navn: _____ Fødselsdato: _____

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

Jeg er gjort kjent med:

a) Borettslagets skjema for dyrehold **skal** undertegnes.
b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
c) Hunden **skal** føres i bånd og innekatt skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
d) Hund eller katt skal under **ingen** omstendigheter i nærheten av borettslagets sandkasser.
e) Det er ikke tillatt å 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.

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 utearealene 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:

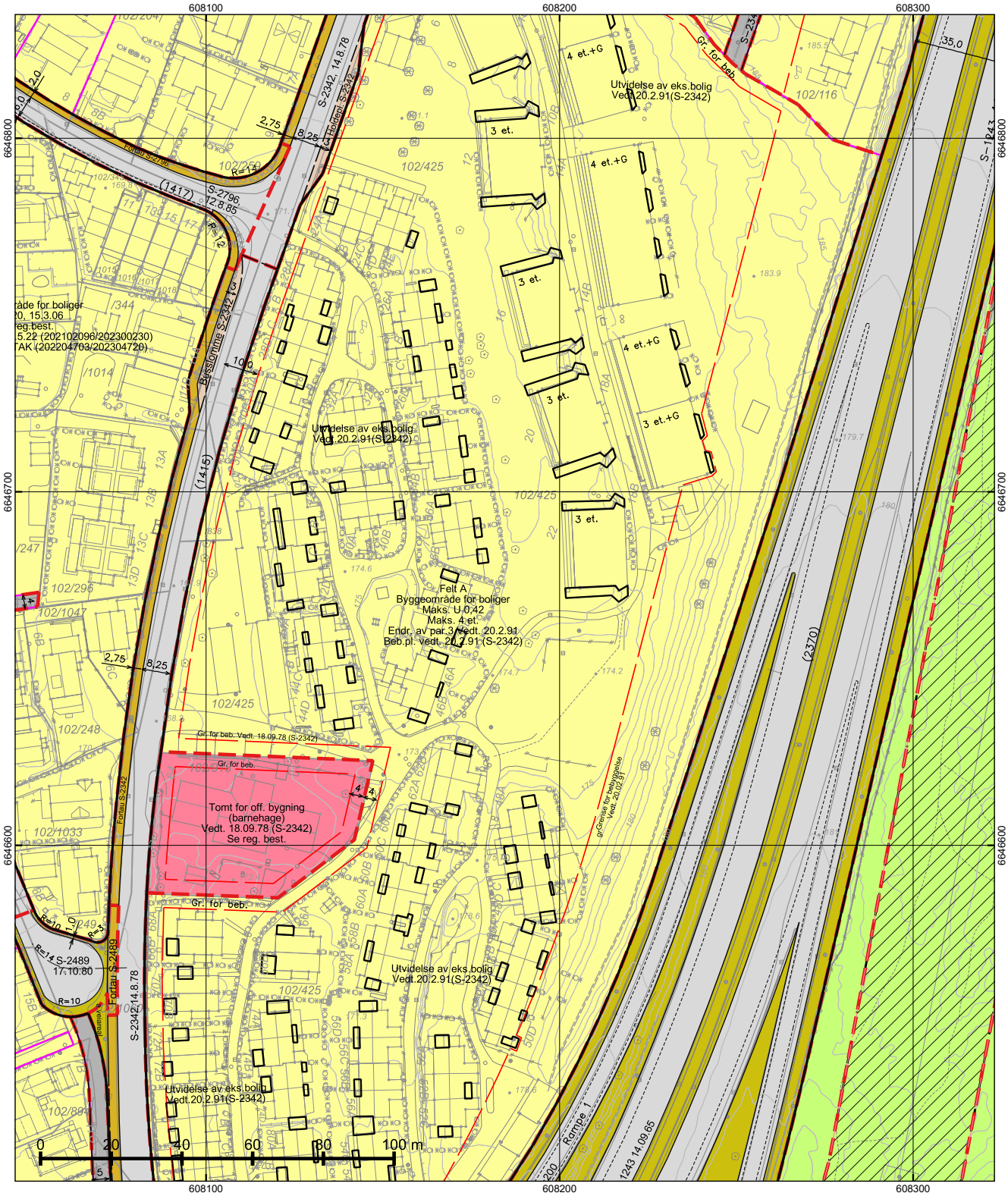
a) Borettslagets skjema for dyrehold **skal** undertegnes.
b) Dyrehold skal ikke være til sjenanse for naboene.
c) Hunden **skal** føres i bånd og innekatt skal føres i bånd eller dertil egnet kattebur på borettslagets område. Dette uten unntak.
d) Hund eller katt skal under **ingen** omstendigheter 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

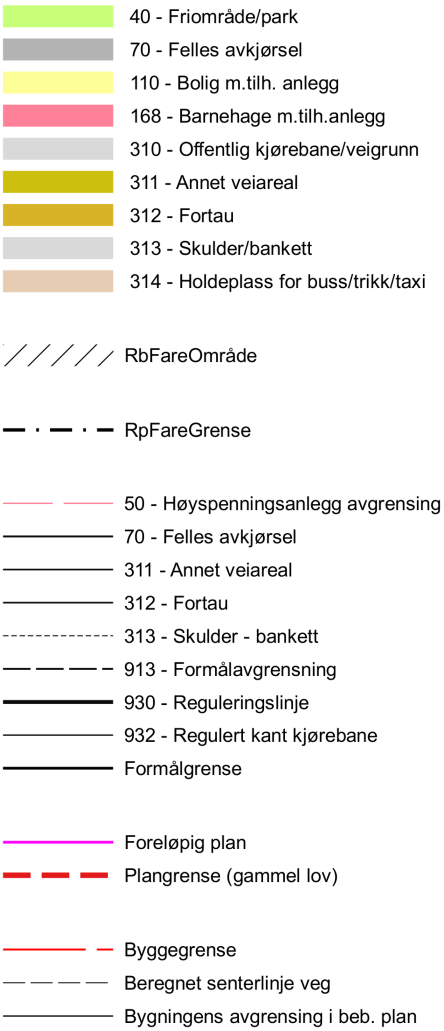
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Naturmangfold innenfor kartutsnittet. Se eget kart.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

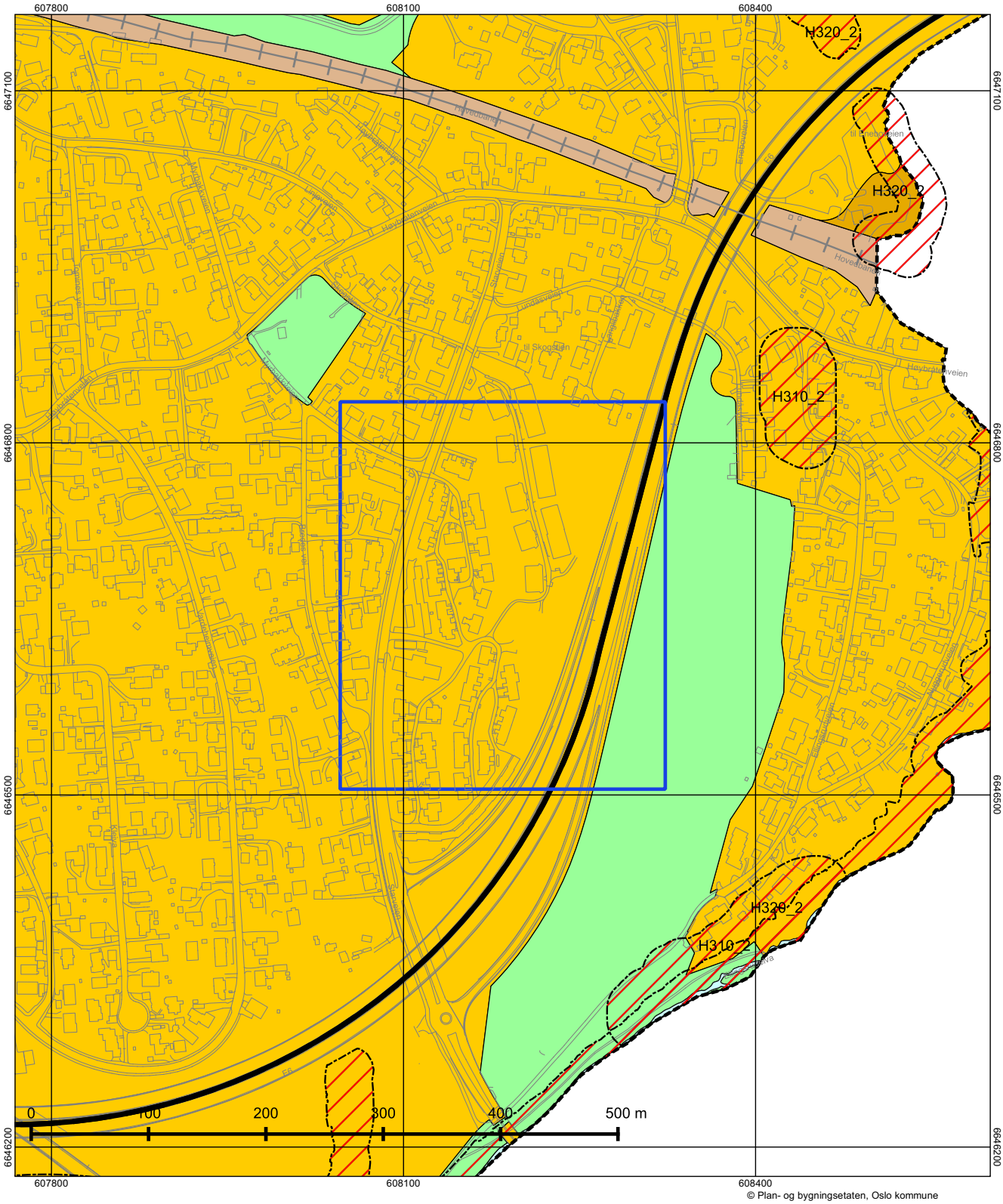
PlottID/Best.nr: 154875/ 86529039
Deres ref.:
Adresse: Starveien 14
Kommentar:
Gnr/Bnr: 102/425

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

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 20.03.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 154875/86529039
Deres ref.:

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



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
HERSLEBSGT 19[TE] OSLO 5 - TLF 59 60

KOPI

Oslo, den
29. august 1980

KA/LJ

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr.102,bnr.425.Blokk 2, Starveien 14 A-B, Oslo 10

Journalen
76/1256

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
14.8.80

Bygningens art
Boligblokk

Byggherre
A/S Selvaagbygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Byggemelder
Selvaag-Bygg, Holmenveien 19, Oslo 3

Ansvarshavende
Overingeniør Harald Buhs, Holmenveien 19, Oslo 3

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

Kr. Andersen

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pst. 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.

SH. 0-15. ANDYORD. 4000. 2339/78

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

ABSOLUTT ARKITEKTUR AS
Vallegata 15B
0454 OSLO

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 201408598-7 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Morten Trydal	Dato: 16.12.2015 Arkivkode: 531

Byggeplass:	STARVEIEN 14 A OG B	Eiendom:	102/425/0/0
Tiltakshaver:	STARVEIEN BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 6666 St Olavs Plass, 0129 OSLO
Søker:	ABSOLUTT ARKITEKTUR AS	Adresse:	Vallegata 15B, 0454 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STARVEIEN 14 A OG B

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

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201408598			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan			1/11
Fasader	A3314	19.06.2014	1/13

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Nord/Øst

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 16.12.2015 av:

Morten Trydal - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - enhetsleder

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy allé 5
0257 OSLO

Dato: 20.01.2012

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200913957-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Marte Slåstad | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STARVEIEN 14	Eiendom:	102/425/0/0
Tiltakshaver:	Starveien borettslag	Adresse:	Starveien 34 B, 1088 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - STARVEIEN 14

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Følgende tegninger er godkjent og erstatter tidligere godkjente fasadetegninger i sak nr 200913957			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Fasader			14/3

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.pbe.oslo.kommune.no

Sentralbord: 02 180
Kundesenteret: 23 49 10 00
Telefaks: 23 49 10 01
E-post: postmottak@pbe.oslo.kommune.no

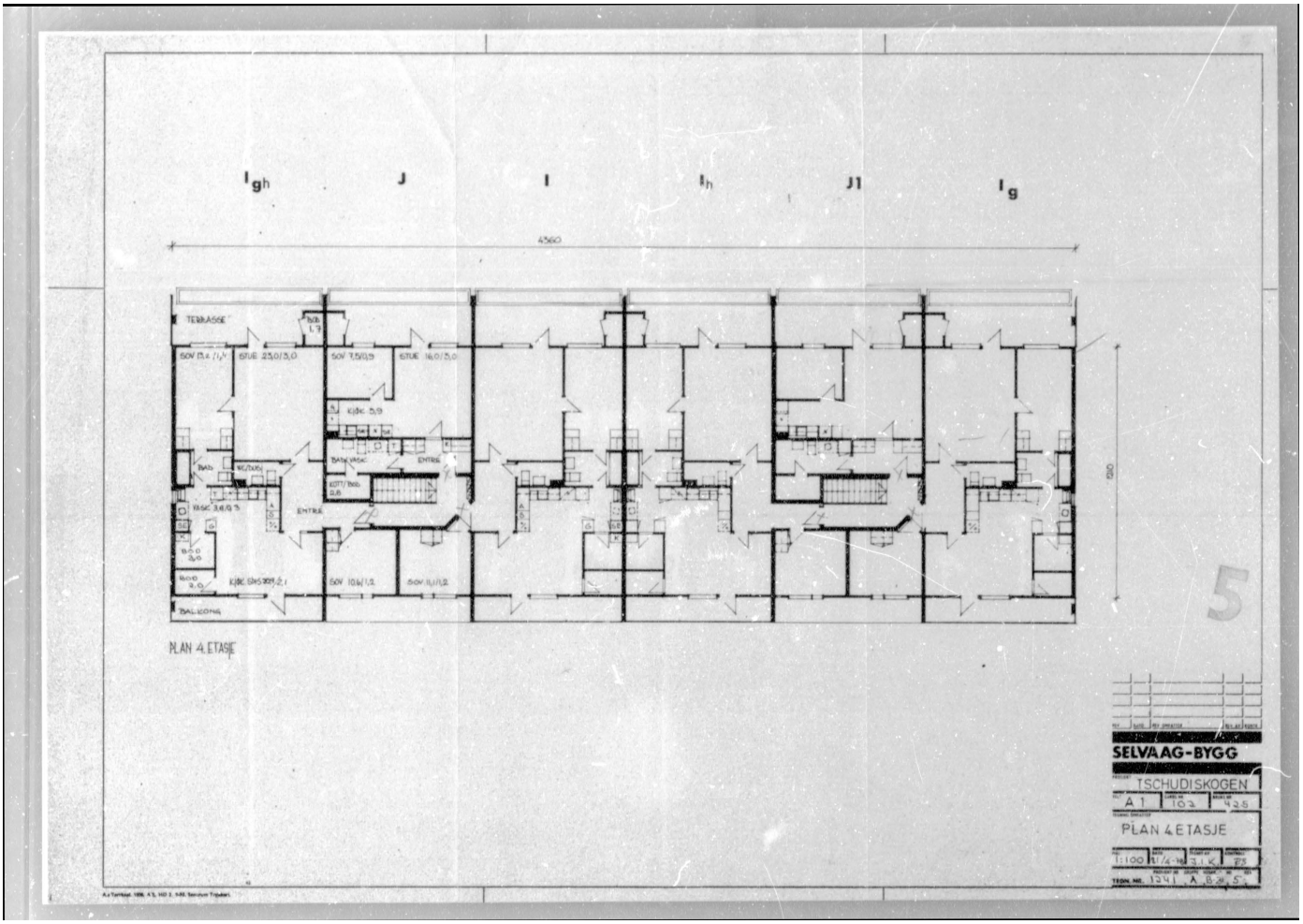
Bankgiro: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 20.01.2012 av:

Marte Slåstad - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - Enhetsleder

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


Igh
J
I
Ih
J1
Ig
4360
TERRASSE
BOD 1,9
SOV 13,4 / 1,9
STUE 23,0 / 3,0
SOV 7,5 / 2,9
STUE 16,0 / 3,0
KJØK 5,9
BAD
WC/DUSJ
BAD/ VASK
ENTRE
KJØT/TØY 2,6
VASK 3,4 / 2,3
ENTRE
BOD 2,0
KJØK 9,5 / 3,9
SOV 10,6 / 1,2
SOV 11,1 / 1,2
BALKONG
1200
PLAN 4.ETASJE
5
SELVÅG-BYGG
TSCHUDISKOGEN
A1
103
435
PLAN 4.ETASJE
1:100
TEGN. NR. 1241 A 8.35 5

DAGBOKFØRT

19.AUG.91 042224

Saksbeh. Dokum enter til tinglysing 031-F 175
STikkledninger blad 3

J.A. BYSKRIVEREN I OSLO

5.1 Stikkledninger for vann- og avløp gjennom annen eiers grunn.

OVERENSKOMST

Mellom eier av gnr. 102 gnr. 918 adresse 64 Starvn.
og eier av gnr. 102 bnr 425 adresse Starveien 8 til 82
er følgende overenskomst opprettet:

Eier av gnr. 102 bnr 918 gis rett til å legge stikk-ledninger for vann og avløp med nødvendige kummer gjennom eiendommen gnr. 102 bnr 425 Ledningene legges etter følgende trase: (beskrivelse) frem til hovedledniger i (vei, gate o.l.).

Grunneier gir ledningseieren fri adgang til eiendommen for nødvendige vedlikeholds- og reparasjonsarbeider. Videre forplikter grunneier seg til ikke å utføre arbeider som kan skade eller gjøre ledningene utilgjengelige.

Dersom grunneier ønsker å gjennomføre tiltak (bygninger, støttemurer, flyttinger, utgravinger osv.) som gjør det nødvendig å beskytte eller flytte ledningene, plikter grunneier i samarbeid med ledningseier å finne en løsning som fortsatt gir eiendommen tilknytning til hovedledninger. Løsningen for ledningene skal teknisk godkjennes av Oslo, vann- og avløpsverk. Eventuelt anmeldelses-pliktige byggetiltak anmeldes til bygningskontrollen.) Omkostningene ved eventuell flytting og/eller byskyttelse (kanal, vareror) av ledningene er en sak mellom grunneier og ledningseier som avgjøres når slike tiltak evetnuelt blir aktuelle.

Ledningseieren forplikter seg til å sette terrenget i ledningstraseen i den stand det var før arbeidet ble satt igang så lang dette er mulig. Arbeidet utføres i samråd med grunneier. Ledningseieren forplikter seg til å erstatte mulige skader som anlegget eller driften av ledningen måtte påføre eiendommen.

Eventuell tvist om denne overenskomst avgjøres ved skjønn. Skjønnsmenn oppnevnes av byfogden, og dette skjønn skal være endelig.

Denne overeneskomst kan ikke avlyses uten etter skriftlig samtykke fra Oslo vann- og avløpsverk.
Overenskomst tinglyses.

Oslo 14.08.91
Eier av gnr. 102 bnr. 918
For Alt Starvein barnehage Eva Hellum

Oslo 13. august 91
Eier av gnr 102 bnr 425

Dato: 7.6.79 OSLO VANN- OG AVLØPSVERK
Rev:

Doknr: 42224 Tinglyst: 19.08.1991 Emb. 105
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

DAGBOKFØRT
23.SEP.83 027328
...YSKRIVEREN I OSLO
...AKER DISTRIKT

S K J Ø T E

Undertegnede Sameiet Selvaag skjøter og overdrar herved vår eiendom gnr. 102 bnr. 425 Høybråten i Oslo til Starveien Borettslag for en kjøpesum stor kr 2.350.000,- kroner tomillionertrehundreogfemtitusen 0/100 som er oppgjort på avtalt måte. Selgerne forbeholder seg eksklusiv og stedsevarig bruksrett til det forretningslokalet som er inkorporert i bebyggelsen på eiendommen, samt adkomstrett til samme.

Oslo 15/9 1983

SAMEIET SELVAAG

Ole Gunnar Selvaag S

Kari Lene Holte S

Cecilie Nustad S

Olav Selvaag S

Undertegnede bekrefter at Ole Gunnar Selvaag, Cecilie Nustad, Kari Lene Holte og Olav Selvaag har undertegnet dette skjøte i mitt nærvær.

Oslo 15/9 1983

Hans P. Arnessen
Advokat

S

Avskriftens riktighet bekreftes

15560
10 OKT. 1979

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, som eier av g.nr. 102 - br.nr. 425, avgir nedenstående erklæring som skal tinglyses som hefte på eiendommen, og som ikke kan avlyses uten Oslo Vann- og Kloakkvesens samtykke.

Eier av g.nr. 102 - br.nr. 425, gir fremtidig utskilte parseller rett til å føre vann-, overvann- og spillvannsledninger over hverandres parsell om nødvendig. De ledninger som anlegges felles, er eierne solidarisk ansvarlig å vedlikeholde i fellesskap.

SAMEIET SELVAAG

Eier av g.nr.102, br.nr. 425

Likelydende erklæring er idag levert til tinglysing og gebyr kr. ..... betalt.

Oslo Byskriverembete .....distrikt 1979

.....

Avskriftens riktighet bekreftes

20251

Nettst.nr. 4611
Starveien 8 Nord
Tschudiskogen

21 SEPT. 1978

ERKLÆRING OM NETTSTASJON

Som eier av eiendommen gnr. 102 bnr. 425, gir jeg Oslo Lysverker (OL) tillatelse til å sette opp og ha stående en nettstasjon for 10 kV/230 V spenning med inn- og utføring av kabler og ledninger fra og til fordelingsnettet. Nettstasjonens beliggenhet er vist på vedlagte situasjonskart.

./.

Til stasjonen, som utføres etter OL's krav, har bare OL adgang. Det vil ikke uten OL's samtykke bli foretatt beplantninger eller foranstaltninger som kan hindre atkomst for personer og transportmidler, svekke stasjonens ventilasjon eller vanskeliggjøre forlegging av kabler og ledninger.

Denne erklæring tinglyses og kan ikke avlyses uten samtykke fra OL.

Oslo, den 24.8.1978

SAMEIET SELVAAG

Eier: Olav Selvaag /s/

Ole Gunnar Selvaag /s/ Kari Lene Holte /s/ Cecilie Nustad /s/

Vedlegg

Kopiens riktighet bekreftes.
Oslo, 5/9.1978
OSLO LYSVERKER
Bjørn Tvilde

Avskriftens riktighet bekreftes

4562/67 29 MARS 1968

I henhold til Oslo skjønnskommisjons skjønn av 2/11- 1965 og fravikelseskjennelser av 18/3- 1966 og 16/4-66 har Oslo kommune ekspropriert følgende arealer og rettigheter:

		Erstatning:
Tnr. 2. Gnr. 102, bnr. 126		
Utstår		
Tnr. 3. Umatrikulert grunn tilhørende Norges Statsbaner.		
Rett til å bygge bro over linjegrunn m.v.		Kr. 5000,-
Tnr. 4. Gnr. 102, bnr. 338.		
Utstår		
Tnr. 4b,5,6,7 og 7b.		
Utgår.		
Tnr. 8. Gnr. 102, bnr. 425.		
31.037 m2 grunn a kr. 9,-	kr. 279.333,-	
Tnr. 9. Gnr. 102, bnr. 8.		
6788.0 m2		
667.7 "		
7455,7 m2 a kr. 9,-	" 67.101,30	
Erstatning for tap i næring	" 270.000,-	
" " " spilte utlegg til reguleringsplaner	" 28.000,-	
Erstatning for trekapital	" 11.500,-	
	kr. 655.934,30	
5 % renter fra 1/3-66 til 10/7-67	" 44.548,87	kr. 700.483,17
Tnr. 10. Gnr. 102, bnr. 255.		
389.0 m2 a kr. 10,-	kr. 3.890,-	
Erstatning for granhekk	" 1.000,-	" 4.890,-
Tnr. 11. Gnr. 102, bnr. 254.		
470,6 m2 a kr. 10,-		" 4.706,-
Tnr. 12. Gnr. 102, bnr. 253.		
169,3 m2 a kr. 10,-		" 1.693,-
Tnr. 13. Gnr. 102, bnr. 252.		
Ulempeerstatning for motoveiens høyde over tomten		" 9.000,-

De tilkjente erstatningsbeløp er betalt, og kommunen innestår for riktig utbetaling.

Oslo, den 25. mars 1968
Ekspropriasjonskontoret

Knud Try
kst. ekspropriasjonssjef

B. Aarstrand

29 MARS 1968
4562/67

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1965 den 5. juli holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II.

Kommisjonens sammensetning:
H.r.advokat Ragnar Christophersen - formann.
Sivilingeniør Kaare Gilboe - varamann for murmester Olaf Müller Ellefsen.
Arkitekt Axel Kollerud - varamann for arkitekt Ernst Torp.
Sementstøper Jacob Eliassen - varamann for murmester Erik B. Hansen.
Inspektør Kaare Halvorsen.

Etter fremmøte på "Vardeheim", Vardeheimveien 7, Høybråten, foretokes:

Sak nr. 6/1965: Forsøkstakst vedr. grunn for motorvei fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen, "Djupdalsprosjektet".

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte kommuneadvokaten v/h.r.advokat Harald Rømcke, overingeniør Borchgrenvink og ingeniør Kristiansen (Djupdalskontoret), avdelingsingeniør Lysøe (Veivesenet), Liven (Vannverket) og ingeniør Hall (Byplankontoret).

De saksøkte påroptes og møtte således:

T.nr. 1 - Carl J. Carlsen m.fl. - møtte ikke.
H.r.advokat Rømcke meddelte at minnelig ordning var inngått, og at takstnummeret bortfaller.
" 1 b - Hjalmar Jensen v/advokat B.V. Sundsten.
" 1 c - Wilhelm Zachariassen v/arkivar Henry Løken.
" 1 d - Olaug Zachariassen v/arkivar Henry Løken.
" 2 - Leif Horsberg v/advokat E. Birch-Aune.
" 3 - Norges Statsbaner v/Hovedstyret v/avdelingsingeniør Skappel og førstesekretær Haugan.
" 4 - Sigurd Andersen - møtte ikke.
" 4b " " " "
" 5 - Martha Christensen - personlig.
" 6 - Hans Kr. Senstad v/fru Elsa Sofie Senstad.
" 7 - Ragna Svorkmo - personlig.

- 2 -

T.nr. 7b - Ragna Svorkmo - personlig.
" 8 - Ringnes og Selvaag v/advokat Harald Hertzberg.
" 9 - A/S Selvaagbygg v/ " " "
" 10 - Knut Torgersen v/advokat Ragnar Solheim og personlig.
" 11 - Hans Halvorsen v/frk. Ella Halvorsen.
" 12 - Karl Østerberg - personlig.
" 13 - Herman Berntsen - personlig.

Det fremkom ingen innsigelser mot kommisjonsmedlemmenes habilitet.

H.r.advokat Rømcke bemerket vedrørende t.nr. 1 b, Hjalmar Jensen, at saken ifølge nå meddelte opplysninger fra advokat Sundsten antas å kunne bli ordnet i minnelighet. Ha ba derfor dette takstnummer utsatt, men opplyste at anlegget her måtte påbegynnes senest i november måned. Rømcke ba videre t.nr. 7 og 7b utsatt i anledning av mulig minnelig ordning.

Advokat Sundsten sluttet seg til begjæringen om at saken utstår for t.nr. 1 b, og fru Svorkmo forsåvidt angår t.nr. 7 og 7b.

Administrator bemerket at saken likeledes må utstå for t.nr. 4 og 4 b, idet prosessfullmektigen har lovlig forfall på grunn av utenlandsreise.

Vedr. t.nr. 6 bemerket Rømcke at skjønnet bortfaller, idet ervervelsen er ordnet ved makeskiftekontrakt. Han ba derfor saken hevet såvel for dette takstnummer som for t.nr. 1.

H.r.advokat Rømcke hadde ordet til redegjørelse for saken. Han fremla:

Dok. 7 Oppgave over tinglyste tomtesalg 1956 - 1963.
" 8 Do. for året 1964.
" 9 Innstilling fra finansrådmannen av 6.4. 1965 med ett bilag.
" 10 " " " " 12.4.1965 " " "

Han ba forretningen fremmet. Foranlediget ved bemerkning fra advokat Birch-Aune bekreftet Rømcke at spørsmålet om erstatning for regulert byggelinje etter kommunens mening ikke hører inn under nærværende skjønn, se bygningsl. § 42, punkt 4, jfr. punkt 2. Den enkelte grunneier kan eventuelt kreve skjønn ved skjønnskommisjonen, når fristen forsåvidt overholdes, jfr. bygningslovens § 42, pkt. 5.

Advokat Hertzberg hadde ordet til bemerkninger, deretter sekretær Haugan.

Overingeniør Theodor Borchgrevink hadde ordet til redegjørelse for veiprosjektet.

Avdelingsingeniør Kjartan Liven avga

Dok. 11-14 forklaring. Han fremla 4 kart vedrørende vann- og kloakkledninger i strøket.

Retten og partene foretok i fellesskap befaring av ekspropriasjonsarealene vedr. t.nr. 1c og 1d, t.nr. 2, 3, 5 og 8 - 13.

De videre forhandlinger utsattes til onsdag den 14. juli 1965 kl. 10 i Trondheimsveien 5, Akerssalen, dog slik at saken forsåvidt angår t.nr. 1 b, 4, 4 b, 7, 7 b, 8 og 9 utstår til etter senere berammelse.

År 1965 den 14. juli holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5,

Det foretokes:

Fortsatt hovedforhandling i sak nr. 6/1965, Forsøkstakst vedr. grunn for motorvei fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen, Djupdalsprosjektet.

For saksøkeren, Oslo kommune, møtte h.r. advokat Rømcke og ingeniørene Hall, Kristiansen og Christensen (den siste fra Veivesenet).

Saksøkte nr. 1 c, Wilhelm Zackariassen og nr. 1 d, Olaug Zackariassen, møtte begge personlig og sammen med arkivar Løken.

Saksøkte nr. 2, Leif Horsberg møtte sammen med prosessfullmektigen, advokat Birch-Aune.

Saksøkte nr. 12, Karl Østerberg, møtte personlig.

H.r.advokat Rømcke ba tilført rettsboken : Saken bes vedrørende t.nr. 1 utsatt ifølge anmodning fra kommunens eiendomssjef. Eventuell heving av saken for dette takstnummer må således foreløbig utstå.

Rømcke fremla:

Dok.15. Ekspropriasjonskart vedr. grunn til Lundåsveien bro.

" 16. Makeskiftekontrakt av 16.12. 1964 vedr. gnr. 108, bnr. 237,

Eneboveien 8.

Dok. 17. Pristakst av 19.11. 1964 vedr. gnr. 1o2, bnr. 63.
" 18. Kart vedr. omlegging av Eneboveien.
" 19. Skriv av 6.7. 1965 fra Oppmålingsvesenet.

Rømcke gjennomgikk saken. Han meddelte vedr. t.nr. 1 c og 1 d at den på dok. 18 angitte nye adkomstvei vil bli opparbeidet i 3 meters bredde av Veivesenet.

Arkivar Løken hadde ordet vedr. t.nr. 1 c og 1 d.

Vedr. t.nr. 2 avga Leif Horsberg forklaring. Advokat Birch-Aune hadde ordet til prosedyreinnlegg. Han nedla påstand om full erstatning, herunder ulempeserstatning for veiens nærhet, og saksomkostninger.

Vedr. t.nr. 3 fremla Rømcke to tegninger vedr. broen over jernbanen. Dok. 2o-21.

Vedr. t.nr. 5 ba Rømcke fastsatt erstatning for skråning. Brønnspørsmålet ba han foreløbig utsatt.

Vedr. t.nr. 12 bemerket han at nødvendig omlegging av gangvei til Starveien foretas av Veivesenet.

Karl Østerberg hadde ordet vedr. t.nr. 12.

Etter at også t.nr. 13 var blitt behandlet, ble saken forøvrig, nemlig forsåvidt angår t.nr. 4, 4 b, 8 og 9 og brønnspørsmålet under t.nr. 5 samt eventuelt t.nr. 1, 1 b, 7 og 7 b utsatt til etter senere berammelse.

For t.nr. 1 c, 1 d, 2, 3 og 1o - 13 ble saken opptatt til skjønn. Rådslagningsmøte forsåvidt ble berammet til torsdag 15. juli 1965 kl. 14 på formannens kontor.

Retten hevet.

År 1965 den 3o. august holdtes møte i "Vardeheim", Høybråten, av Oslo Skjønnskommisjon II.

Det foretokes:

Fortsatt hovedforhandling i sak nr. 6/1965, grunn for motorvei fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen - "Djupdalsprosjektet".

Administrator meddelte at Skjønnskommisjonens medlem, Jacob Eliassen, var blitt forhindret fra å tjenstgjøre grunnet sykdom og innleggelse på sykehus. I hans sted var målersjef Kjell Fossum innkalt.

Partene hadde intet å bemerke til dette.

Saksøkeren, Oslo kommune, møtte ved h.r.advokat Harald Rømcke, overingeniør Borchgrevink og ingeniørene Kristiansen, Lysøe og Hall.

Følgende saksøkte møtte:

Nr. 4 og 4 b - Sigurd Andersen - møtte ved fru Hagar Andersen og prosessfullmektigen, h.r.advokat Leif Bendixen.

Nr. 5 - fru Martha Christensen.

Formannen fremla:

Dok. 22 Prosesskrift av 25.8. 1965 fra kommuneadvokaten.med ett bilag,
1 ad 22 kubikk- og verdiberegning vedr. skog av t.nr. 8 og 9.
Dok. 23 Prosesskrift mottatt 28.8. 65 fra advokat B.V. Sundsten (t.nr. 1b)
" 24 Ekspedisjon mottatt 16.7. 1965 fra Djupdalskontoret (Tverrprofiler seksj. 616o - 634o, ark nr. 8 og 9o-95).

H.r.advokat Rømcke redegjorde for saksforholdet vedr. takst nr. 4 og 4 b. Han begjærte saken hevet forsåvidt angår t.nr. 4 b, idet denne eiendom, gnr. 1o2, bnr. 148, er overtatt av kommunen ved minnelig ordning.

H.r.advokat Leif Bendixen sluttet seg til denne hevningsbegjæring for t.nr. 4b.

Retten og partene foretok i fellesskap befaring av t.nr. 5, gnr. 1o2, bnr. 3o6, og t.nr. 4, gnr. 1o2, bnr. 338. Partene foretok påvisninger og fremkom med anførsler.

Etter endt befaring fortsattes forhandlingene innendørs i "Vardeheim".

Nu møtte også advokat Harald Hertzberg - prosessfullmektig vedr. t.nr. 8 og 9.

H.r.advokat Rømcke hadde ordet vedr. t.nr. 4. Han ba om at skjønnet avgis under den forutsetning at brønnen blir uberørt. Han ba fastsatt erstatning for nytt gjerde langs Lundaasveien og for flytning av kjøreport, samt for skråning. Veivesenet vil fremlegge skisse for omlegging

av adkomstvei - med lengdeprofil.

H.r.advokat Bendixen hadde ordet vedr. t.nr. 4.

Dok.25 Han fremla taksterklæring av 24.8. 1965 fra tømmermester Aksel Amundsen.

Rømcke hadde ordet til replikk.

Vedr. t.nr. 1 b og t.nr. 5, 7 og 7b ba han saken fortsatt utsatt - i påvente av minnelig ordning. Prosesskrift vil bli sendt skjønnskommisjonen så snart forholdet er klart.

Bendixen frafalt ytterligere bemerkninger.

Rømcke behandlet deretter t.nr. 8 og 9. Han

" 26 fremla Djupdalskontorets skisse datert 7.8. 1965 med angivelse av overvannsledninger syd for motorveiens kryss med Starveien og ba erstatning fastsatt for fremføring av en overvannsledning utenom motorveiens skråningsfot, dimensjon h.h.vis 45 og 80 cm. Han forutsatte at pkt. 2 i de spesielle forutsetninger, erstatning for skråninger, omfatter også det skråningsområde som er angitt på dok. 26, det nu fremlagte riss og slik at det også erverves rett til fremføring av de 4 overvannsledninger som ifølge risset vil måtte legges på skråningsområdet.

Advokat Hertzberg hadde ordet til tilsvar.

Da tiden var langt fremskredet ble de videre forhandlinger utsatt til onsdag 1. september 1965 kl. 10 i Trondheimsveien 5.

Retten hevet.

År 1965 den 1. september holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II i Akerssalen, Trondheimsveien 5.

I sak nr. 6/1965, grunn for motorvei fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen - "Djupdalsprosjektet", fortsattes hovedforhandlingen.

Tilstede:

For saksøkeren, Oslo kommune:

H.r.advokat Rømcke, overingeniør Borchgrevink, ingeniørene Kristiansen, Lysøe, Liven og Hall.

For saksøkte nr. 8 og 9 :

Advokat Harald Hertzberg.

Advokat Hertzberg fortsatte sitt prosedyre-

Dok.27 innlegg, Han fremla: Beregning av tap i næring samt på-
" 28 standsskrift datert 3o.8. 1965.

H.r.advokat Rømcke hadde ordet til replikk. Han bemerket at han på kommunens vegne ikke ville gjøre gjeldende at saksøkte under t.nr. 8 og 9 hittil har oversittet den i bygningsl. § 42, pkt. 5, omhandlede frist for fremsetting av erstatningskrav etter § 42, pkt. 4, jfr. pkt. 2.

Ingeniør Kjartan Liven (Vann- og kloakkvesenet)
" 29 avga forklaring. Han fremla: Forslag til bebyggelsesplan
" 3o av lo.1. 1962 og skriv av 7.6. 1962 fra Vann- og kloakkvesenet til A/S Selvaagbygg.

Rømcke bemerket at den i de alminnelige skjønnsforutsetninger pkt. 4 omhandlede rett for ekspropriatus til å fjerne og beholde trer m.v., bortfaller dersom erstatning for skogverdien utbetales.

Advokat Hertzberg hadde ordet til avsluttende bemerkninger.

Saken ble deretter opptatt til skjønn. Rådslagningsmøte ble berammet til onsdag 15. september 1965 kl. 13 på formannens kontor.

Rettsboken ble opplest etterhvert.

Retten hevet.

År 1965 den 2. november holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27.

Etter forutgående rådslagning og stemmegivning for lukkede dører i flere møter ble det i

Sak nr. 6/1965, forsøkstakst vedr. grunn for motorvei fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen - "Djupdalsprosjektet" -

avsagt sådant

ERSTATNINGSSKJØNN:

Fra ca. 196o av har det i flere kommuner samtidig vært arbeidet med regulering og anlegg av - herunder ekspropriasjon for - den store moderne motorvei som har gått under navnet "Djupdalsprosjektet". For strekningen fra grensen mot Skedsmo kommune (i nordøst) til Alna Teglverk (i sydvest) traff Oslo byplanråd vedtak 12.2. og 22.lo.

1963. Endelig vedtatt av byplanrådet ble planen i møte 7.4. 1964.

Oslo formannskap besluttet 27.8. 1964 at kommunen skulle begjære forsøkstakst for erverv av grunn til motorveien på strekningen fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen. Begjæringen omfatter også regulert grunn til avkjøringsveier samt til sideveiene Starveien og Lunåsveien, for Starveiens vedkommende dog bare i nærmere begrenset utstrekning.

Kommuneadvokaten fremmet 16.2. 1965 begjæring om forsøksekspropriasjonsskjønn i henhold til bygningslovens § 4o, pkt. 1a, overfor ialt 13 grunneiere. I skjønnsbegjæringen er det opplyst at kommunen har oppnådd ordning i minnelighet med 4 grunneiere, hvis eiendommer er tatt med på ekspropriasjonskartet. Disse grunneiere (Ole Langmyren, gnr. 1o2, bnr. 237, Alf Olsen Trondal, gnr. 1o2, bnr. 139, Lorang Grasmo, gnr. 1o2, bnr. 2o1, og Oscar Andresen, gnr. 1o2, bnr. 342) er derfor ikke tatt med i saken.

Angående spørsmålet om refusjon anføres det i skjønnsbegjæringen:

> "For grunn til selve motorveien og de områder som er med til avkjøringsveier i nærværende sak vil refusjon ikke bli begjært utlignet. For grunn til Starveien og Lundåsveien forbeholdes derimot adgang til å kreve refusjonsplikt utlignet, - .... Da det dreier seg om bruddstykker av nevnte to veier, vil det være naturlig å ta refusjonsspørsmålet for de i nærværende sal berørte eiendommer opp i forbindelse med tilstøtende strekninger av de samme veier."

I konsekvens herav har kommuneadvokaten innskrenket seg til å begjære særskilt takst avgitt i denne sak over de arealer som blir ekspropriert til de nevnte to veier.

Selve motorveien er ifølge reguleringen gitt en bredde av 25 meter, nemlig et fortau (sykkelbane) på 3 meter og en kjørebane på 7 meter på hver side av et midtre grøntfelt på 5 meter. I tillegg kommer 5 meter brede grøntbanketter på hver side, slik at traséen ialt blir 35 meter

bred. Byggeavstandslinje er fastlagt i 5o meters avstand fra motorveiens senterlinje. Motorveien er "fasadefri" og er utstyrt med planfri kryss.

Av de fremlagte alminnelige skjønnsforutsetninger kan nevnes bestemmelse i post 2, siste punktum, hvoretter veivesenet setter opp og vedlikeholder gjerder mot motorveien.

---oOo---

Hovedforhandling i saken med befaring av ekspropriasjonsarealene ble fremmet i dagene 5. og 14. juli samt 3o. august og 1. september 1965, jfr. foranstående utskrift av rettsboken. Ved forhandlingene de to sistnevnte dager var kommisjonens medlem Jacob Eliassen på grunn av sykdom forhindret fra å tjenstgjøre. Med partenes samtykke tiltrådte målersjef Kjell Fossum kommisjonen i hans sted. Etterat Eliassen var blitt restituert etter sin sykdom, har såvel han som Fossum deltatt i kommisjonens rådslagninger og i selve avhjemlingen av skjønnet.

Parallelt med skjønnssaken har kommunen fortsatt forhandlingene med enkelte av de saksøkte om minnelig ordning. Dette har ført til et definitivt resultat for følgende eiendommers vedkommende :

T.nr. 4 b - gnr. 1o2, bnr. 148, Lundåsveien nr. 9, Sigurd Andersen.

T.nr. 5 - gnr. 1o2, bnr. 3o6, Langlibakken 2, fru Martha Christensen.

T.nr. 6 - gnr. 1o2, bnr. 341, Skogstien 1o, Hans Kr. Senstad.

T.nr. 7 - gnr. 1o2, bnr. 151, Lundåsveien 11, fru Ragna Svorkmo

T.nr. 7 b - gnr. 1o2, bnr. 34o, Skogstien 12, fru Ragna Svorkmo

Partene har begjært saken hevet som forlikt for disse takstnummers vedkommende og skjønnskommisjonen tar begjæringen tilfølge.

Etter det som er forelagt for skjønnskommisjonen, synes det videre som om forhandlingene om en minnelig ordning er kommet meget langt forsåvidt angår t.nr. 1, gnr. 1o2, bnr. 63, Eneboveien, eiere: Carl J. Carlsen m.fl., og t.nr. 1 b, Hjalmar Jensen (eier av våningshus på samme eiendom). Men da ennå ikke alle formaliteter er i orden, har kommuneadvokaten begjært skjønnet utsatt for disse to

takstnummers vedkommende.

---oOo---

Den reguleringsplan som lå til grunn for skjønnsbegjæringen, ble vedtatt av Oslo bystyre i møte 26. august 1965.

---oOo---

Kommuneadvokaten har under hovedforhandlingen anført at spørsmålet om erstatning for regulert byggelinje etter kommunens oppfatning ikke hører inn under nærværende skjønn, men at kravet eventuelt må fremmes ved særskilt sak, jfr. bygningslovens § 42, pkt. 4, jfr. pkt. 2. Den enkelte grunneier kan i tilfelle kreve skjønn ved skjønnskommisjonen - med overhold av den frist på ett år som er fastsatt i bygningslovens § 42, pkt. 5. I den forbindelse er det videre anført at kommunen ikke vil gjøre gjeldende at det foreligger oversittelse av den nevnte frist forut for hovedforhandlingen.

En av de saksøkte parter, nemlig saksøkte nr. 2, Leif Horsberg, har fulgt kommuneadvokatens anvisning på dette punkt. Ved sin prosessfullmektig, advokat Birch-Aune, uttok han særskilt stevning 2o.7. 1965 til skjønnskommisjonen med påstand om innløsning, subsidiært erstatning etter bygningslovens § 42 nr. 4. Denne sak behandles som særskilt sak og er for tiden under skriftlig saksforberedelse.

Også de saksøkte nr. 8, Ringnes og Selvaag, og nr. 9, A/S Selvaagbygg, er under sin prosedyre kommet adskillig inn på spørsmål vedrørende byggelinjen. Om dette henviser skjønnskommisjonen til den særskilte behandling nedenfor av disse to takstnummer.

---oOo---

Av de eiendommer som berøres av ekspropriasjonen, er det bare én, nemlig t.nr. 2, som ligger til ferdig opparbeidet offentlig vei og har tilknytning til offentlige ledninger. De øvrige bebygde eiendommer har nødtørftig veiadkomst, men er ikke tilknyttet kommunale vann- og kloakkledninger. Eiendommene under t.nr. 8 og 9 utgjør et sammenhengende utparselleringsområde i uberørt, småkupert skogsterreng og er uten direkte forbindelse med eksisterende veier.

- 11 -

For skjønnskommisjonen er tilrettelagt opplysninger angående vann- og kloakkledninger i tilgrensende strøk og redegjort for påregnelige omkostninger som vil være forbundet med etablering av tilknytning til det offentlige nett. Skjønnskommisjonen bemerker at den har oppfattet uttalelsene fra Vannverkets representant under hovedforhandlingen derhen at det vil være mulighet for å føre vann- og kloakkledninger gjennom traséen for motorveien på bestemt(e) sted(er).

---oOo---

Forsåvidt angår 1)de saksøkte parter som har inngått bindende, minnelig overenskomst med kommunen, og 2) de saksøkte som kommuneadvokaten har begjært saken utsatt for i påvente av definitiv istandbringelse av sådan minnelig ordning, avsies sådan

KJENNELSE :

I.

Saken heves som forlikt forsåvidt angår :
T.nr. 4 b, gnr. 102, bnr. 148 Lundåsveien 9, Sigurd Andersen.
T.nr. 5, gnr. 102, bnr. 306, Langlibakken 2, fru Martha Christensen.
T.nr. 6, gnr. 102, bnr. 341, Skogstien 10, Hans Kr. Senstad.
T.nr. 7, gnr. 102, bnr. 151, Lundåsveien 11, fru Ragna Svorkmo.
T.nr. 7b, gnr.102, bnr. 340, Skogstien 12, fru Ragna Svorkmo.

Erstatning for utlegg til juridisk bistand tilkjennes eieren av t.nr. 4b, Sigurd Andersen, under ett med den fastsettelse av sådan erstatning som finner sted nedenfor forsåvidt angår Sigurd Andersens annen eiendom, t.nr. 4, gnr. 102, bnr. 338.

II.

For følgende saksøkte parter utstår saken - eventuelt til fortsatt behandling etter senere berammelse:
T.nr. 1, gnr. 102, bnr. 63, Eneboveien, eiere: Carl J. Carlsen, Henrik Gundersen, Leif Hokstvedt, Edmund Hultin, Erling R. Karlsen og Wilhelm Zachariassen,
T.nr. 1 b, eier av hus på t.nr. 1, gnr. 102, bnr. 63, Eneboveien, Hjalmar Jensen.

---oOo---

Vedrørende de gjenstående eiendommer som berøres av ekspropriasjonen foretar skjønnskommisjonen sådanne fastsettelser:

T.nr. 1 c, gnr. 102, bnr. 62, Eneboveien 18, Wilhelm Zachariassen.

1. Det avstås ingen grunn.
2. Veivesenet anlegger og opparbeider ny adkomstvei i 3 meters bredde jfr. sakens dok. 18.
3. Det finnes ikke å foreligge grunnlag for tilkjennelse av ulempeerstatning.

T.nr. 1 d, gnr. 102, bnr. 61, Eneboveien 20, Olaug Zachariassen.

1. Det avstås ingen grunn.
2. Veivesenet anlegger og opparbeider ny adkomstvei i 3 meters bredde, jfr. sakens dok. 18.
3. Det finnes ikke å foreligge grunnlag for tilkjennelse av ulempeerstatning.

T. nr. 2, gnr. 102, bnr. 126, Stovnerveien 1, Leif Horsberg. Kombinert forretnings- og boligeiendom.

1. 3.3 m^2 grunn takseres til kr. 28,- pr. m^2.
2. Erstatning for flytting av gjerde- kr.300.-
3. Erstatning for motorveiens nærhet kr. 7.000.-

T. nr. 3. umatrikulert grunn (linjegrunn), Norges Statsbaner.

1. Erstatning for rett til å bygge bro over et 959 m^2 stort areal linjegrunn - med stedsevarig rett til å ha bro og brofeste stående og til å foreta nødvendig tilsyn, vedlikehold og reparasjoner - kr. 5.000.-.
2. Anlegget foretar utsprengning for et fremtidig spor på nordsiden av linjeområdet.

T. nr. 4, gnr. 102, bnr. 338, Lundåsveien 12, Sigurd Andersen

1. 7.1 m^2 til Motorveien og 11.6 m^2 til Lundåsveien, tils. 18.7 m^2 takseres til null som gammel veigrunn.

300,4 m² til Motorveien.
76.0 " til Lundåsveien.
Tils.376.4 m² takseres til kr. 12.- pr. m².

2. Erstatning for ekspropriasjon av et uthus kr.6000.-
3. Eksisterende brønn på eiendommen forutsettes uberørt av ekspropriasjonen.
4. Erstatning for skråning kr. 6.- pr. m².
5. Erstatning for flytting av gjerde og kjøreport kr. 1.000.-
6. Anlegget omlegger innkjørselen. Jfr. sakens dok. 31. Erstatning for ulemper ved omleggingen, herunder for tap av vegetasjon - kr. 1.500.-.
7. Erstatning for motorveiens nærhet - kr. 4.000.-.

T.nr. 4 b, 5, 6, 7 og 7 b utgår, jfr. foran.

T. nr. 8. gnr. 102, bnr. 425, Ringnes og Selvaag.
Ubebygget, hittil uberørt utparselleringsområde i småkupert skogsterreng.
1. 31.037,0 m² grunn til Motorveien med sideveier takseres til kr. 9.- pr. m².
(Etter den ramme som i skjønnsbegjæringen er trukket opp for ekspropriasjonen i denne sak, tas arealet på 320.9 m² nordligst i Storveien ikke med i takseringen.)
2. Erstatning for fyllings- og skjæringsskråninger - kr. 4.50 pr. m².
3. De øvrige erstatningsposter vedkommende denne eiendom er slik som er felles for t.nr. 8 og t. nr. 9. De behandles derfor nedenfor under t. nr. 9.
Det bemerkes at det er opplyst av partene at selvom de respektive eiere er gitt forskjellig betegnelse under de to takstnummer, er realiteten at det er samme eier til både t.nr. 8 og t. nr. 9.

T. nr. 9. gnr. 102, bnr. 8, A/S Selvaagbygg.
Ubebygget, hittil uberørt utparselleringsområde i småkupert skogsterreng.

- 14 -

1. Ca. 6680 m^2 grunn til Motorveien og sideveier, herunder et stykke av Starveien, takseres til kr. 9.- pr. m^2.
I henhold til de oppstilte spesielle skjønnsforutsetninger takseres et areal stort 667,7 m^2 med henblikk på innløsning til kr. 9.- pr. m^2.

Det bemerkes:

Det er uklart for skjønnskommisjonen om en del, nemlig 412.2 m^2 av innløsningsarealet på 667.7 m^2, jfr. det som bilag 4 ad 1 fremlagte spesialkart, også kommer inn under det anslagsvis oppgitte areal på ca. 6680 m^2. Men da både veigrunn og innløsningsareal er taksert til kr. 9.- pr. m^2, spiller dette forhold ingen rolle for takseringen.

2. Erstatning for fyllings- og skjæringsskråninger - kr. 4.50 pr. m^2.
Denne skråningserstatning omfatter også erstatning for rett til anlegg og fremføring av 4 overvannsledninger på skråningsområdet. Jfr. dok. 26.

---oOo---

I det etterfølgende behandles de erstatningsposter som er felles for t.nr. 8 og t. nr. 9, jfr. bemerkningen i post 3 under t.nr. 8.

Entreprenørfirmaet Ringnes og Selvaag kjøpte eiendommen gnr. 102, bnr. 425 (t.nr. 8) i 1956 med henblikk på regulering og utparsellering for boligbebyggelse. I 1960 ble så et tilstøtende område, gnr. 102, bnr. 8 (t.nr. 9) innkjøpt av firmaet A/S Selvaagbygg for samme formål. Tilsammen utgjør eiendommene et sammenhengende hele, stort ca. 170 dekar. Langs grensene av området er det spredt bolig- og hyttebebyggelse.

Fra saksøktes side er det opplyst at Selvaags firma produserer ca. 7 - 8oo boliger pr. år, vesentlig i Oslo-området. Man har en arbeidsstyrke på normalt ca. 550 mann, som det gjelder å holde mest mulig kontinuerlig beskjeftiget - og i helårs-sysselsettelse.

Saksøkte har videre anført at firmaet i samarbeid med byplankontoret har bearbeidet reguleringsplaner for området helt siden 1959, bl.a. med assistanse av arkitekt som var spesialengasjert av firmaet for dette formål. Da Djupdalsprosjektet dukket opp i ca. 1960 fikk dette en inngripende innflytelse på planene. Så å si parallelt med foretatte endringer i planene for Djupdalsprosjektet, er det etterhånden utarbeidet og forelagt for myndighetene en rekke reguleringsplaner for området, med det resultat at man i mai 1963 innga reguleringsplan nr. 8. Grunnet fortsatt uvisshet angående den endelige trasé for Motorveien stoppet arbeidet med reguleringsplanene da opp. Saksøkte har anslått sitt samlede utlegg til de forskjellige reguleringsplaner som det på grunn av Djupdalsprosjektet ikke er blitt noe av, til rundt regnet kr. 28.000.-, og har hevdet at dette beløp bør erstattes firmaet.

Den nu vedtatte regulering for Djupdalsprosjektet medfører at Selvaags ca. 170 dekar store, sammenhengende utparselleringsområde blir delt opp av motorveitraséen(med tilliggende byggeforbudsbelte)i to hovedfelter, ett på hver side av motorveien, og et tredje, noe mindre areal.

Saksøkte har gjort gjeldende at denne oppdeling medfører fordyrelse av arbeidet med å utnytte den gjenværende byggegrunn for boligbebyggelse overenstemmende med firmaets intensjoner. Hertil kommer den innskrenkning i utnyttelsesmulighetene som byggeforbundsbeltene representerer. Saksøkte antar anslagsvis at ca. 2o.8 dekar grunn av saksøktes restareal medgår til disse byggeforbudsbelter. For den verdiforringelse som ekspropriasjonen på denne måte medfører for resteiendommen, hevder saksøkte å ha krav på tilkjennelse av ulempeserstatning.

Saksøkte har videre reist krav om erstatning for tap i næring - entreprenørvirksomhet - ved å måtte avstå ekspropriasjonsarealet og dessuten tilsvarende erstatning for den grunn som faller inn under byggeforbudsbeltene.

For saksøkte er vedrørende begge takstnummer nedlagt slik

Påstand:

1. Erstatning for grunn som eksproprieres (38.7o56 kvm).
2. Erstatning for skråning.
3. Ulempeserstatning for verdiforringelse av :
   a) Gjenværende byggegrunn (ca. 11o da.)
   b) Grunn som belegges med byggeforbud - ca. 2o.8 dekar.
4. Erstatning for tap i næring ved å miste ekspropriasjons-arealet, ca. 38 dekar, og grunn som går med til bygge-forbudsbeltene ca. 2o.8 dekar, tilsammen ca. 58.5 dekar.
5. Erstatning for utarbeidelse av reguleringsplaner som ikke kan benyttes på grunn av motorveiprosjektet eller endringer i dette.
6. Renter ved forhåndstiltredelse i henhold til tillatelse av 22. mai 1964. Rentefot fastsettes.
7. Erstatning for trekapital på grunn som erverves til eiendom og på skråningsarealene.
8. Erstatning for saksomkostninger.

Skjønnskommisjonen har foran for hvert enkelt av de to takstnummer fastsatt erstatningene for grunn som avstås, og for skråning (pkt. 1 og 2). Nedenfor behandles postvis de krav som er reist i påstandens pkt. 3 - 7.

3. Skjønnskommisjonen finner ikke å kunne ta til følge påstanden om ulempeserstatning for verdi-forringelse av gjenværende byggegrunn og av grunn som blir belagt med byggeforbud.
   Prinsipielt antar skjønnskommisjonen at eieren av et større utparselleringsområde (her : ca. 17o dekar) som ennå ved vedtaket om regulering og fortsatt ved ekspropriasjonens gjennomførelse hen-ligger i den opprinnelige natur-tilstand, må finne seg i at kommunen vedtar regulering av en offentlig vei gjennom ut-parselleringsfeltet uten i den anledning å få - i tillegg til krav på erstatning for grunn og vanlig ulempe - også krav på slik erstatning som her omhandlet. Erstatningskrav av den art det her gjelder, antas uttømmende regulert ved bestem-melsene i bygningslovens § 42 nr. 4 jfr. nr. 2.
   I denne forbindelse bemerkes at det fra saksøktes side ikke er fremkommet noen påstand om at hans

eiendom eller noen del av den er blitt ødelagt som byggetomt, d.v.s. at resteiendommen eller noen del av den"ikke lenger kan bebygges på en efter den hele eiendoms størrelse, beliggenhet eller efter øvrige forhold regningssvarende måte." Tvertom har skjønnskommisjonen oppfattet saksøkte derhen at A/S Selvaagbygg fastholder bestemt sin hensikt om å foreta utparsellering og bebyggelse av det gjenværende areal.

Angående det her behandlede spørsmål henviser skjønnskommisjonen til : Stang - Norsk bygningsrett s. 146 - 147, Kaas - Bygningsloven s. 42, C.A. Fleischer - "Lov og Rett"1964 s. 241 ff, særlig s. 25o, samt til følgende lovforarbeider:

1) Ot.prp. nr. 5 - 1954 s. 3 - 5 (midlertidig lov av 4.6. 1954 nr. 3 om byggeforbud m.v. for strandstrekninger).
2) Ot.prp. nr. 53 - 1961-62 s. 48 og s. 78-79 (§ 29 i den nye veilov, nr. 23 av 21.6. 1963).
3) Bygningslovkomitéens innstilling (196o) s. 87 (ad § 31 - lovens § 32).
   Ot.prp. nr. 1 - 1964-65 s. 93 (§ 32).
   (Den nye bygningslov av 18.6. 1965 nr. 7).

I tillegg til disse prinsipielle overveielser kommer følgende praktisk-realistiske betraktning: Skjønnskommisjonen antar at A/S Selvaagbygg hos sine avtakere - det boligsøkende publikum - vil kunne oppnå full kompensasjon for enhver fordyrelse av utbyggingen av området som måtte bli hitført av reguleringen av Motorveien. Forøvrig kan den mulighet ikke ansees helt og fullstendig utelukket at Motorveien og den adgang til lett og hurtig forbindelse med Oslo sentrum som den vil gi, kan få gunstige, positive utslag for grunnverdsettelsen i fremtiden. Kommisjonens medlem Gilboe finner for sitt vedkommende at den prinsipielle begrunnelse er tilstrekkelig for resultatet under denne post.

4) Påstanden om erstatning for tap i næring.

Skjønnskommisjonen finner at denne påstand må bli å ta tilfølge, forsåvidt angår selve ekspropriasjonsarealet ca. 38 dekar.
Når det gjelder byggeforbudsbeltene, legger kommisjonen til grunn at etableringen av disse ikke vil medføre reduksjon i det antall gulvmeter saksøkte får anledning til å bygge på den gjenværende eiendom.
Ekspropriasjonen av et så stort areal som ca. 38 dekar betegner etter kommisjonens oppfatning et så sterkt og forstyrrende inngrep i saksøktes næringsmuligheter og arbeidsprogram at erstatning er begrunnet. Stillingen er forsåvidt en annen enn forholdet var i den i Rettens Gang 1962 s. 380 refererte sak.
Ved fastsettelsen av erstatningsbeløpet har kommisjonen tatt hensyn til det forhold at saksøkte først ville oppnå den fortjeneste det er tale om, etter forløpet av en viss tid. Det er derfor foretatt en skjønnsmessig neddiskontering til dagsverdi.
En utnyttelsesgrad på o.35 er lagt til grunn ved beregningen.
På dette grunnlag fastsettes erstatningen til kr. 270.000.-.

5) Erstatning for spilte utlegg til reguleringsplaner.

Kravet tas tilfølge. Skjønnskommisjonen har ikke funnet grunnlag for å fravike saksøktes eget anslag over medgåtte utlegg.
Erstatningen fastsettes til kr. 28.000.-.

6) Skjønnskommisjonen er fra begge parters side blitt anmodet om å fastsette en rentefot, for det tilfelle at saksøkeren skulle ønske å benytte seg av en tillatelse som saksøkte 22. mai 1964 opplyses å ha gitt til å tiltre ekspropriasjonsarealene på et tidspunkt før fravikingskjennelse foreligger.
Denne rentefot fastsettes til 5%.

7) Erstatning for trekapital.

Kommuneadvokaten har innhentet en beregning fra Norsk Skogkontor av verdien av det tømmer som ville kunne hugges på ekspropriasjons- og skråningsarealene, under forutsetning av at det ble stående igjen så mange trær på arealene som man ville ha beholdt, hvis områdene var blitt nyttet til utparsellering. Ved beregningen har Norsk Skogkontor gått frem på samme måte som ble brukt ved det såkalte Østre Aker-skjønn. Beregningen er fremlagt som bilag 1 til dok. 22 i saken.

Begge parter har godtatt beregningsresultatet, og skjønnskommisjonen legger dette til grunn. Erstatningen fastsettes til kr. 11.5oo.-.

T.nr. 1o - gnr. 1o2, bnr. 255, Starveien 21, Knut Torgersen.
1. 389 m2 grunn til Starveien takseres til kr. 1o.- pr.m2.
2. Erstatning for skråning - kr. 5.- pr. m2.
3. Erstatning for granhekk - kr. 1.ooo.-.

T.nr. 11 - gnr. 1o2, bnr. 254, Starveien 23, Hans Halvorsen.
1. 47o.6 m2 grunn til Starveien takseres til kr. 1o.- pr. m2.
2. Erstatning for skråning - kr. 5.- pr. m2.

T.nr. 12 - gnr. 1o2, bnr. 253, Starveien 25, Karl Østerberg.
1. 169.3 m2 grunn til Starveien takseres til kr. 1o.- pr. m2.
2. Erstatning for skråning - kr. 5.- pr. m2.
3. Nødvendig omlegging av gangvei til Starveien foretas av anlegget.
4. Posten: Erstatning for gjerde, bortfaller.

T.nr. 13 - gnr. 1o2, bnr. 252, Starveien 27, Herman Berntsen.
1. Det avstås ingen grunn.
2. Erstatning for skråning kr. 5.- pr. m2.
3. Ulempeserstatning for motorveiens høyde over tomten og terrengets nåværende nivå (opp til 1o á 11 meter) - kr. 9.ooo.-.

---oOo---

- 2o -

I erstatning for utlegg til juridisk bistand betaler Oslo kommune 14 dager fra forkynning av skjønnet til eierne av

t.nr. 2 v/advokat E. Birch-Aune - kr. 1.2oo.-.
" 4 og 4 b v/h.r.advokat Leif Bendixen - kr. 1.2oo.-.
" 8 og 9 v/advokat Harald Hertzberg - kr. 3.ooo.-.
" lo v/advokat Ragnar Solheim - kr. 6oo.-.

Omkostningsbeløpet inkluderer for t.nr. 4's vedkommende også utlegg til teknisk bistand.

---oOo---

Samtlige avgjørelser i skjønnet er enstemmige.

Avhjemlingen av skjønnet er blitt noe forsinket på grunn av dels sykdomsforfall, dels reisefravær for enkelte av kommisjonens medlemmer.

Rettsboken ble opplest.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen.(s.)
Axel Kollerud. (s.) Jacob Eliassen.(s.) Kaare Gilboe.(s.)
Kaare Halvorsen.(s.) Kj. Fossum. (s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Hans Stenberg-Nilsen.
H.r.advokat.

Undertegnede hjemmelsinnehaver av gnr. 102, bnr. 425 samtykker i at nærværende skjønn av 2/11 1965 tinglyses på eiendommen og at Oslo kommune får hjemmel til det eksproprierte areal så snart målebrev foreligger.

Oslo, den 4. juli 1967
RINGNES & SELVAAG
Eneinnehaver
Sivilingeniør Olav Selvaag
Olav Selvaag (sign)
.....
Ringnes & Selvaag.

Undertegnede hjemmelsinnehaver av gnr. 102, bnr. 8 samtykker i at nærværende skjønn av 2/11 1965 tinglyses på eiendommen og at Oslo kommune får hjemmel til det eksproprierte areal så snart målebrev foreligger.

Oslo, den 4. juli 1967
A/S Selvaagbygg

Olav Selvaag (sign)
.....
A/S Selvaagbygg.

Utskrift av

RETTSBOK

for

OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1966 den 18. mars holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27, Oslo.

Kommisjonens sammensetning: H.r.advokat Ragnar Christophersen, formann.

Øvrige medlemmer: Sivilingeniør Kaare Gilboe, arkitekt Axel Kollerud, sementstøper Jacob Eliassen, inspektør Kaare Halvorsen.

Det ble foretatt:

Sak nr. 6/1965: Ekspropriasjonsskjønn vedrørende grunn til motorvei med sideveier, "Djupdalsprosjektet", - strekningen fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen.

Saksøker: Oslo kommune.

Prosessfullmektig: Kommuneadvokaten v/h.r.advokat Harald Rømcke.

Saksøkte: Carl J. Carlsen m.fl. (Opprinnelig i alt 16 saksøkte).

Ingen av partene var tilstede.

Formannen fremla:

Kommuneadvokatens prosesskrift av 4.2. 1966 - dok. 33 i saken.

Det ble avsagt sådan

KJENNELSE:

Ekspropriasjon av grunnarealer til motorvei med sideveier, "Djupdalsprosjektet", på bl.a. strekningen fra grensen mot Skedsmo kommune til Karihaugen har hjemmel i regulering vedtatt av Oslo byplanråd 7.4. 1964 og av Oslo bystyre 26.8. 1965, stadfestet av Kommunal- og arbeidsdepartementet 14.9. 1965. Erstatningsskjønn i henhold til reguleringen ble avhjemlet 2.11. 1965. Skjønnet er forkynt for de berørte saksøkte i tiden 22.11. - 3.12. 1965.

Kommuneadvokaten har ved prosesskrift av 4.2. 1966 fremsatt begjæring om at fravikingskjennelse avsies "vedrørende de takstnumre som omfattes av skjønnet, dog unntatt t.nr. 8, Ringnes og Selvaag, og t.nr. 9, A/S Selvaagbygg, idet det for disse to takstnumres vedkommende foreligger anke til lagmannsrett".

Skjønnssaken omfattet opprinnelig i alt 16 saksøkte grunneiere. For to saksøkte parter ble saken imidlertid utsatt (t.nr. 1 og t.nr. 1 b), mens den for fem takstnumres vedkommende ble hevet som forlikt (t.nr. 4 b, 5, 6, 7 og 7 b).

Skjønnskommisjonen oppfatter kommuneadvokatens foran siterte prosesskrift derhen at begjæringen om fravikingskjennelse bare omfatter de saksøkte grunneiere som ifølge skjønnet altså skal avstå større eller mindre grunnarealer, dog unntatt t.nr. 8 og 9.

De saksøkte er gitt anledning til å fremkomme med bemerkninger i anledning kommuneadvokatens begjæring. Det er ikke fremkommet noen slike bemerkninger.

Skjønnskommisjonen tar kommuneadvokatens begjæring tilfølge.

SLUTNING:

Oslo kommune kjennes berettiget til å overta de i erstatningsskjønn av 2.11. 1965 takserte grunnarealer vedrørende følgende eiendommer:

T.nr. 2 - gnr. 102, bnr. 126 - eier: Leif Horsberg.
" 4 - " 102, " 338 - " Sigurd Andersen,
" 10 - " 102, " 255 - " Knut Torgersen,
" 11 - " 102, " 254 - " Hans Halvorsen,
" 12 - " 102, " 253 - " Karl Østerberg,

mot til eierne å betale de i erstatningsskjønnet for hver enkelt fastsatte erstatningsbeløp.

Overtagelse kan skje 14 dager fra forkynning av denne kjennelse.

---oOo---

Kjennelsen er enstemmig.
Den blir å forkynne for partene.
Retten hevet.

Ragnar Christophersen(s.)
Kaare Gilboe.(s.) Axel Kollerud.(s.) Jacob Eliassen.(s.)
Kaare Halvorsen.(s.)

Utskriftens riktighet bekreftes:

Ragnar Christophersen.
H.r.advokat.

Utskrift av rettsbok
for
OSLO SKJØNNSKOMMISJON II.

År 1966 den 16. april holdtes møte i Oslo Skjønnskommisjon II på formannens kontor, Karl Johansgate 27, administrert av formannen, h.r.advokat Ragnar Christophersen.

Rettsvitne: Fru Judith Siggstedt.

Det ble foretatt:

Sak nr. 6/1965: Ekspropriasjonsskjønn vedrørende grunn til motorvei med sideveier, Djupdalsprosjektet - strekningen fra grensen mot Skedsmo til Karihaugen.

Saksøker: Oslo kommune.

Prosessfullmektig: Kommuneadvokaten v/h.r.advokat Harald Rømcke.

Saksøkte: Carl J. Carlsen m.fl. (Opprinnelig i alt 16 saksøkte.)

Ingen av partene var til stede.

Formannen fremla: Skriv datert 4.4. 1966 fra kommuneadvokaten, dok. 34.

Det ble avsagt sådan supplerende

KJENNELSE :

I denne sak avsa Skjønnskommisjonen fravikingskjennelse 18.3. 1966. Kjennelsen er blitt forkynt for samtlige de parter som fremdeles berøres av saken.

Kjennelsen omfattet bare de saksøkte grunneiere som ifølge skjønnet av 2.11. 1965 skal avstå arealer til kommunen.

I sitt skriv av 4.4. 1966 har imidlertid kommuneadvokaten fremsatt anmodning om at kjennelsen utvides til å omfatte også t.nr. 3 - Norges Statsbaner - og t.nr. 13 - gnr. 102, bnr. 252 - Herman Berntsen, idet grunn av begge disse eiendommer vil bli beslaglagt ved veianlegget, selvom intet grunnareal erverves av kommunen til eiendom.

- 2 -

Skjønnskommisjonen tar kommuneadvokatens begjæring tilfølge.

SLUTNING:

Oslo kommune kjennes berettiget til overfor t.nr. 3 - Norges Statsbaner - og t.nr. 13 - gnr. 102, bnr. 252, Herman Berntsen, å gjennomføre ekspropriasjonen i henhold til nærværende skjønnskommisjons skjønn av 2.11. 1965 mot til de to nevnte eiere å betale de i erstatningsskjønnet for dem fastsatte erstatningsbeløp.

Retten inntrer for Oslo kommune 14 dager fra forkynning av denne kjennelse.

---oOo---

Kjennelsen blir å meddele de to parter den gjelder, saksøkte nr. 3, Norges Statsbaner, og saksøkte nr. 13 - Herman Berntsen.

Retten hevet.

Ragnar Christophersen. (s.)

Judith Siggstedt.
(s.)

Riktig utskrift bekreftes:
Ragnar Christophersen.
H.r.advokat.

Avskrift bekreftet

Dgb./899-1922 24/2.59 ~~Utdr~~ kpi.

År 1958 den 7. juni ble rett holdt i Oslo byrett, Grubbegt. 1, Oslo.

Rettens formann: dommer Finn Thune.

Skjønnsmenn: Forvalter Gunnar Aas, skogkonsulent Stein Akre, eiendomsmegler John Holm og byggmester Aksel F. Hansen.

Protokollfører: Ingrid Harris.

Sak nr. 2200/1957 avd. XIX nr. 177:

Saksøker: Hovedstyret for Norges Vassdrags- og Elektrisitetsvesen, Oslo.

Prosessfullmektig: H.r.advokat Chr. B. Platou, Oslo.

Saksøkt: Grunneiere og rettighetshavere i Oslo og Lørenskog.

Prosessfullmektiger:

O.r.sakfører Harald Strøm for takstnr.1
O.r.sakfører Ragnvald Seim for takstnr. 3, 5, 7 og 15.
Komm.advokaten for takstnr. 2a,4,10,11,16a,28a,B 11a og B 16a.
O.r.sakfører Sven Getz for takstnr.9,30,31,31a og B 9.
O.r.sakfører Kjell Boysen for takstnr.B 1,B 2,B 3,B 4, B 5,B 6,B 7,B 8,B 8a og B 8b.
O.r.sakfører Thv. Gjønnæss for takstnr. 13.
O.r.sakfører Gunnar Mæland for takstnr. 24.
O.r.sakfører Halfdan Bøhn for takstnr. 23.
O.r.sakfører Knut Lassen for takstnr. 27 og B 12a.
O.r.sakfører Kaare Ven for takstnr. 26 og 28.
O.r.sakfører Knut Tschudi for takstnr. B 12.
H.r.advokat Birger Motzfeldt for takstnr. B 11,B13,B 14, B 15, B 19 og A 4.
O.r.sakfører Håkon Oraug for takstnr. A 1.
O.r.sakfører Aksel Staurem for takstnr. A 2 og A 9.
O.r.sakfører Ørnulf Nygaard for takstnr. A 3.
O.r.sakfører Chr.M.F.Lindboe for takstnr. A 8.

dministrator fremla prosesskrift fra Lars Løland,takstnr.25, dat. /6 innkommet 6/6.58. Skjønnsretten fant enstemmig at prosesskrif- et ikke foranlediget noen forføyning fra rettens side.

Etter forutgående stemmegivning og rådslagning

for lukte dører ble det avsagt slik

S K J Ø N N :

Med hjemmel i lov nr. 7 av 23/7 1894 og bemyndigelse gitt ved Kgl.res. av 28/6 1946 har Industridepartementet meddelt Hovedstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesen til-

latelse til å kreve avstått:

"1. Det som trengs av grunn og rettigheter for anlegg av en ca. 7,5 km. lang 300 kV kraftledning fra Ulven transformatorstasjon i Oslo til Røykås i Lørenskog herred og det nødvendige areal, ca. 50 mål, til tomt for en transformatorstasjon ved Røykås, 2. for innpassing i det fremtidige stamlinjenett fra transformatorstasjonen ved Røykås: nødvendig grunn og rettigheter for anlegg av to ca. 4 km. lange 300 kV kraftledninger fra transformatorstasjonen på Røykås mot nord og en ca. 3 km. lang 300 kV kraftledning fra denne mot sør, - alt i det vesentlige i samsvar med søknader av 13. februar og av 1. juli 1957, jfr. brev av 20.mars 1957 fra hovedstyrets Bygningsavdeling, dog slik at tillatelsen for ledningstraseene for de to utgående ledninger nordover fra Røykås begrenses til herredsgrensen mot Skedsmo."

Den 14/12 1957 har Justisdepartementet med hjemmel i domstolslovens § 20 oppnevnt dommer i Oslo Byrett, Finn Thune, til uten hinder av jurisdiksjonsgrenser å styre skjønnet. Videre har departementet etter skjønnslovens § 15 bestemt at de samme skjønnsmenn skal gjøre tjeneste under hele skjønnet og at disse skal oppnevnes av skjønnsbestyreren.

Skjønnsmenn og varamenn er oppnevnt etter skjønnslovens § 14, fordi særlig kyndighet er nødvendig.

Foruten de foran nevnte skjønnsmenn, har varamannen, gårdbruker Chr. Holmen, også deltatt i befaringene og de forberedende konferanser.

Av de interesserte grunneiere har bare eieren av gnr. 115, bnr. 15 (takstnr. 25) Lars Løland protestert mot skjønnets fremme. Hans protest er forkastet ved rettens kjennelse av 8/5 1958. Linjetraseene er vist på 3 fremlagte kart merket henholdsvis I Ulven - Røykås, II Røykås - Såner og III Røykås - Skedsmo.

Skjønnsrekvirenten har stilllet opp følgende:

Alminnelige Skjønnsforutsetninger

for

Ekspropriasjonsskjønn for kraftledningen

Ulven - Røykås m.v.

---

1. Der erverves rett til å bygge og drive et høyspent overføringsanlegg med transformatorstasjon og annet tilbehør på strekningene Ulven - Røykås samt ca. 4 km. nordover og ca. 3 km sydover fra Røykås transformatorstasjon, - herunder også rett til senere ettersyn, vedlikehold, reparasjoner og fornyelser av anlegget.

   Ledningene bygges for 300 kV., idet det dog kan bli aktuelt for en tid å drive linjene med en spenning på 220 kV. Mastetypene vil fremgå av de foreliggende tegninger. Mastefestene vil bli påvist i marken på strekningen Ulven - Røykås.

   For de takstnumre hvor det unntakelsesvis blir ekspropriert grunn til full eiendomsrett, vil dette bli særskilt anmerket ved vedkommende takstnummer.

2. Der hvor overføringsanlegget går gjennom skog, skal det ryddiggjøres et belte på normalt 38 meters bredde, med 19 m på hver side av senterlinjene. På strekninger hvor hugstbeltet får en annen bredde eller hvor det forskyves i forhold til senterlinjene, vil dette bli spesielt anført på vedkommende takstnummere.

   Hugstbeltets grenser vil bli påvist i marken.

   Ryddiggjørelse skal, hvor eksproprianten finner det nødvendig, skje med henblikk på linjenes kamuflasje. Vanligvis skal det derfor vokse så meget skog i beltet som det er forsvarlig av hensyn til sikkerheten. I alle tilfelle kan eksproprianten første gang snauhugge en stripe på 25 meters bredde av hensyn til strekkingen av linene. Dersom grunneierne ikke selv vil foreta den hugst som til enhver tid er nødvendig, skal eksproprianten ha adgang til selv å hugge og beholder da det hugne. Grunneieren må senest under befaringen meddele om han vil foreta hugsten selv.

   Der hvor eksproprianten må foreta hugsten, kan man ikke regne med at det vil bli foretatt noen opprydding etterpå. Beltet må være ferdig hugget innen 1/2 1959.

3. Når eksproprianten utfører hugsten skal han herunder ha rett til å benytte vanlige velteplasser og driftsveier, dog uten fortrengsel for grunneiernes ordinære skogsdrift. Ekspropriantens hugst foregår på den måte at tømmeret gjøres opp i hele lengder til 7 cm topp uten kapping.

Erstatningen for det hugne virke fastsettes av skjønnet med en gjennomsnittlig pris pr. kubikkmeter. Oppgjøret finner sted etter offentlig måling av tømmeret ved stubben med samlet kubikkberegning for hvert takstnummer. Kubikkmålingen skjer i hele lengder etter regler med trekk for feil og råte. Blånet furu, overliggende furu og gran innmåles som frisk hvis den er hugd av eksproprianten. Kostnader med målingen er grunneieren uvedkommende.

Ekspropriantenen sørger for å avmerke ytterkanten av ryddebeltet før grunneierne begynner hugsten.

Når Grunneierne foretar hugsten, skjer det ved hugst av dimensjoner ned til og med 25 liter kubikkinnhold. I det beltet på 25 meters bredde som snauhugges av hensyn til strekkingen av linene, kan han la mindre trær og busker bli stående, dersom han ikke ønsker å snauhugge fullstendig. Hvis der under hugsten blir nødvendig å felle deletrær, sørger ekspropriantenen for at deletrærne erstattes med varige og tydelige grensemerker.

Skjønnet tar også hensyn til de skader som er forvoldt ved hugst under stikkingen av linjetraseen.

4. Skjønnet fastsetter erstatningen for skade ved stensprut der hvor skjønnet finner grunnlag for å vurdere slik skade. Hvor slik skade ikke er tatt med, anmerkes dette ved vedkommende takstnummer.

5. Grunneieren skal senere ha adgang til å nyttiggjøre seg de trær og det kratt som vokser i beltet og som ikke må bli stående der av hensyn til linjenes kamuflasje. Ekspropriantenen avgjør i hvilken utstrekning slik hugst kan foregå. Bestemmelsen om linjenes kamuflasje er ikke til hinder for full rydding i beltet i sammenheng med utlegging av tilgrensede arealer til kulturbeiter eller oppdyrking, men ekspropriantenen må varsles i god tid før slik rydding settes i verk. Hvis ikke beltet ved eierens hungst holdes så ryddiggjort som nødvendig for driften, har ekspropriantenen rett til etter forutgående varsel til eieren, selv å foreta hugsten og beholder da det hugne.

6. Også utenfor hugstbeltet har ekspropriantenen rett til å hugge enkelte trær som ansees farlige for overføringsanlegget. Erstatningen herfor fastsettes ved skjønn hvis ikke minnelig overenskomst kan oppnås.

7. Grunneieren kan dyrke og nyttiggjøre seg all den grunn som linjetraseene går over, med den innskrenkning som følger av ekspropriantens rett til ettersyn, reparasjoner m.v. som nevnt under pkt. 1 og 2. Dog må han ikke bygge nærmere overføringsanlegget enn 10 meters horisontalavstand fra ytterste strømførende line.

Byggeforbudsbeltet for strekningen Ulven transformatorstasjon til Røykås transformatorstasjon og derfra ca. 3 km sydover i retning Såner vil således normalt bli 38 m. bredt, - mens byggeforbudsbeltet for de to ca. 4km.lange

overføringslinjer nordover fra Røykås transformatorstasjon normalt 68 m. bredt.

For en del av strekningen Ulven-Røykås er der allerede ekspropriert byggeforbud for en del av beltebredden i forbindelse med anlegg av tidligere linjer.

8. Grunneieren er etter alminnelige erstatningsregler ansvarlig for all den skade som ved foretakender fra hans side påføres overføringsanlegget, således ved sprengningsarbeider, felling av trær, gravningsarbeider ved mastefundamenter m.v.

9. Ekspropriantén skal ha rett til over alt å komme frem til og langs etter linjen for bygging, ettersyn og vedlikehold av overføringsanlegget, og i det øyemed benytte alle over eiendommen førende veier for transport av materialer. Om fornødent skal ekspropriantén ha adgang til å forbedre adkomstveien eller bygge nye veier samt klopper og bruer over elver, vann og myrer eller trapper, stiger, taubaner, eller lignende ved fjellstyrtninger eller gjerder. Slike nylagte veier, bruer m.v. blir å betrakte som varige hvor intet annet spesielt er anført. Hvor ekspropriantén gjør bruk av bestående veier og påfører disse skader, blir skaden å utbedre av ekspropriantén når anleggsarbeidet er ferdig. Skader og ulemper som følger av veianleggene og transporten forøvrig frem til byggestedene og den senere strekning av linene, holdes utenfor skjønnet. Slike skader og ulemper blir å erstatte senere, enten ved minnelig overenskomst eller ved skjønn.

Ved dette senere skjønn blir da også å vurdere hvorvidt og i hvilken utstrekning mulige fordeler for de saksøktes eiendommer ved at ekspropriantens anleggsveier kan benyttes som skogveier skal føre til reduksjon av erstatningene.

Nærværende skjønn tar i betraktning skader og ulemper som følger av senere vanlig ettersyn og vedlikehold. Det forutsettes herunder at vedlikeholdsarbeider i dyrket mark foretas i tiden etter innhøstningen. Må slike arbeider foretas før innhøstningen, blir skaden å erstatte hver enkelt gang etter overenskomst, eventuelt ved skjønn.

10. Ekspropriantén forbeholder seg rett til å foreta mindre forskyvninger av linjene og mastepunktene under byggingen.

11. Skjønnet tar ikke hensyn til utgifter som oppstår i forbindelse med kryssingen av bestående lysledninger, telefonledninger, taubaner og lignende innretninger. Slike utgifter blir å bære av ekspropriantén direkte.

Det samme gjelder for utgifter til å avverge forstyrrelser fra overføringsanlegget på bestående telefon- ledninger.

Ekspropriantén ordner det nødvendige med det offentliges godkjenning av disse kryssingsanordninger m.v. Senere tilkommende ledningskryssinger er ekspropriantén uved-

kommende. Skjønnet tar ikke hensyn til radioforstyrrelser som overføringsanlegget kan komme til å volde. Hvis slike forstyrrelser viser seg å oppstå, skal ekspropriantenen gjennom elektrisitetstilsynet søke dem best mulig avhjulpet. Hvis forstyrrelsene ikke lar seg forhindre, blir spørsmålet om erstatning å avgjøre ved senere skjønn.

12. Forsåvidt angår strekningene ca. 4 km. nordover og ca. 3 km. sydover fra Røykås transformatorstasjon vil det kunne ta noen tid før anlegget blir bygget.

For disse takstnumres vedkommende eksproprieres derfor foreløpig kun byggeforbud for den fulle bredde av linjetraseene. Når anleggene her senere skal gjennomføres vil der således bli påstevnet nytt skjønn til fastsettelse av erstatninger for alle de øvrige skader og ulemper som påføres ved anlegg og drift av kraftlinjene.

Det er gjort følgende supplement til punkt 7 1. avsnitt:

"I linjebeltet kan ikke lagres brennbare og eksplosjonsfarlige stoffer av en slik art og i slike mengder at det ved brann kan øves skade på linjen. Likeledes kan det ikke lagres gjenstander som under lossing og lasting kan komme i farlig nærhet av strømførende deler av linjebygget.

Det tillates heller ikke brukt losse- og lasteinnretninger av en slik art at deler av disse ved brudd på f. eks. wire eller tau, kan komme i farlig nærhet av linjens strømførende deler. (Med farlig nærhet regnes her 6 m.)

Linjebeltet kan ikke utlegges til leke- eller idrettsplass."

Supplementet til punkt 7 gjelder bare de arealer som etter skjønnsrettens mening har anvendelse som industritomter.

Til skjønnsforutsetningenes punkt 8 er det gjort følgende tillegg:

"Når grunneieren skal utføre slike arbeider har han anledning til uten omkostning for seg å tilkalle linjemesteren, som anviser hvilke sikringstiltak der må tas av hensyn til linjen. Meromkostningene ved arbeidene som måtte være en følge av slike påbudte sikringstiltak bæres av ekspropriantenen.

I den utstrekning grunneieren følger linjemesterens anvisninger er han ansvarsfri overfor ekspropriantenen for skader som måtte bli påført linjen."

- 7 -

I forbindelse med skjønnsforutsetningenes punkt 12 har rekvirenten under befaringen den 12/5 1958 meddelt at han som forutsetning for strekningen Røykås mot Øvre Vinstra - det er takst nr. B 1 flg. - oppstiller som forutsetning at østre linje tidligst blir strukket om 5 år og at vestre linje blir strukket ennå senere.

Videre har rekvirenten sagt seg enig i at skjønnsretten for strekningene Røykås - Såner (takst nr. A 1 flg.) og Røykås- Skedsmo (takstnr. B 1 flg.) i den utstrekning den fant grunn til dette, ved erstatningens fastsettelse også kunne ta hensyn til mulig ulempe og verdiforringelse som følge av kraftledningsgaten. Etter dette har skjønnsretten ved fastsettelsen av erstatningen også for disse linjetraseer tatt hensyn til all skade, ulempe og verdiforringelse som påføres de berørte og gjenværende arealer, som om det var foretatt fullstendig linjeekspropriasjon. På den annen side har man her som ellers også tatt omsyn til de klausulerte arealers utnyttelsesmuligheter. En ber dog holdt utenfor skjønnet den spesielle ulemp som oppstår der den enkelte mast reises og det er heller ikke fastsatt erstatning for trevirke ved den eventuelle senere rydding av ledningsgaten.

Skjønnet har ellers lagt til grunn de opplysninger rekvirenten har gitt om trasélengder, størrelsen av de klausulerte arealer, master m.v. - alt overensstemmende med det som er anført under de enkelte takstnumre og som vist på de fremlagte karter. Det tilføyes i denne forbindelse at det er opp til rekvirenten å avgjøre om han der hvor traseet følger tidligere klausulbelagte kraftgater finner det nødvendig å klausulere også tidligere klausulbelagte deler av eiendommene.

Skulle byggeforbudet i de parallelt løpende trasser senere falle bort, får det eventuelt da bli rekvirentens sak å søke om utvidelse av sitt byggeforbudsbelte.

Ellers har skjønnsretten forutsatt at samtlige ubebyggede arealer som berøres av ekspropriasjonen vil ha sin største verdi som utparselleringsobjekter, dels for villatomter og dels for industri- eller hyttetomter. Når ikke noe annet er anført har en regnet med at de berørte arealer forutrinnsvis vil finne anvendelse som villatomter.

En har ellers fastsatt erstatningsbeløpene skjønnsmessig etter en endividuell bedømmelse av de enkelte eiendommene, deres beliggenhet og utnyttelsesmuligheter. En finner ikke her grunn til å gå nærmere inn på alle de, tildels noe forskjellige hensyn en har lagt vegt på, men skal dog for ordens skyld presisere at en foruten verdiforringelsen av den grunn som servituttbelegges også har tatt hensyn til all ulempe og verdiforringelse på gjenværende arealer.

Hvor intet annet er anført under de enkelte eiendomme har en regnet med at den nødvendige hugst besørges av eksproprianten. Erstatningen for det hugne virke fastsettes til en gjennomsnitlig pris av kr. 60,-pr.m3. Denne erstatning kommer i tillegg til de beløp som er anført under de enkelte takstnumre.

Det fastsettes følgende erstatninger:

I. Strekningen Ulven - Røykås.

Takstnr. 1, gnr. 131, bnr. 1, eier Gunvor Ulven.
105 meter linje, byggeforbud ialt ca. 800 m2. Industritomt. Erstatning kr. 15.000 - femtentusen - kroner. Spesielt hensyn tatt til ulempe for stenbrudd.

Takstnr. 2, gnr. 131, bnr. 2, eier Oplysningsvesenets Fond.
537 meter linje, 3.500 m2 byggeforbud. Erstatning kr. 31.000 - trettientusen - kroner.

Takstnr. 2a, gnr. ~~161~~ 131 bnr. 62 + parsell av br. 10, eier Oslo kommune. 290 meter linje, 4508 m2 byggeforbud. 1 mastefeste. Av grunnen utgjør ca. 800 m2 kompensasjon for

bruk av kommunens trasé. Dette felt ligger på vestsiden av ledning for Vinstra I, avmerket med rød skravering på framlagt kart nr. 1316 vedk. Vinstra kraftledning. 100 m2 er tidligere servitutbelagt. Industritomt. Erstatning kr. 70.000 - syttitusen - kroner.

Takstnr. 3, gnr. 131, bnr. 31 i g 10 og gnr. 121, bnr. 4. Eier Per Ulven. 96 + 32 meter linje + berøring 5060 m2 byggeforbud. Særlig forutsetning: 2 brakker og pukkverk blir stående i stenbruddet. Industritomt. Erstatning kr. 90.000 - nittitusen - kroner.

Takstnr. 4, gnr. 102, bnr. 255, Oslo kommune, Vegvesenet. Veggrunn. Ingen erstatning.

Takstnr. 5, gnr. 139 bnr. 132, eier H. Astrup & Co. A/S. Leier: De Blå Omnibusser.

40 m2 berøres. En bod i feltet blir stående. Erstatning kr. 200 - tohundre - kroner.

Takstnr. 6, Hovedbanens linjetrasé. Ingen erstatning.

Takstnr. 7, gnr. 120, bnr. 4 og 7. Eier: ~~Knut~~ Jacobsen. 67 meter linje, 380 m2 byggeforbud. Forutsatt at lagerskur blir stående. Erstatning kr. 7.500 - sjutusenfemhundre.

Takstnr. 8, gnr. 120, bnr. 6, eiere Arne og Knut Hedemark. 104 meter linje, 3805 m2 byggeforbud. Industritomt. Erstatning kr. 60.000 - sekstitusen - kroner.

Takstnr. 9, gnr. 119, bnr. 3. Eier: Sverre Forberg. 246 meter linje, 8900 m2 byggeforbud. 1 stolpefeste. Industritomt. Erst. kr. 120.000,- - etthundreogtjuetusen - kroner.

- 12 -

Takstnr. 22, gnr. 115, bnr. 23. Eier Robert Haug. 33 meter linje, 975 m2 byggeforbud. 1 mast. Eier hugger selv. Erstatning kr. 3000,- - tretusen - kroner.

Takstnr. 23 a, "Fredbo" 3r/115-bm/9 eier Kristian Kraby som møtte personlig, og samtykket i ekspropriasjon til tross for at han ikke var stevnet. 17 meter linje, 320 m2 byggeforbud. Erstatning kr. 600,- - sekshundre - kroner.

Takstnr. 23, gnr. 115, bnr. 18, eier Johan Fagerholt. 153 meter linje, 3940 m2 byggeforbud. Eieren hugger selv. Erstatning kr. 12.500 - tolvtusenfemhundre - kroner.

Takstnr. 24, gnr. 115, bnr. 24, eier Østlandske Blindeforbund. 11 meter linje, 480 m2 byggeforbud. Erstatning kr. 1200, - tolvhundre - kroner.

Takstnr. 25, gnr. 115, bnr. 15, eier Lars Løland. 75 meter linje, 1750 m2 byggeforbud. Eieren hugger selv. Erstatning kr. 6.000 - sekstusen - kroner.

Takstnr. 26, gnr. 113, bnr. 1, eier Halvard Linneberg. 531 meter linje, 14.194 m2 byggeforbud. 2 master. Eieren hugger selv. Hyttetomter. Erstatning kr. 7.000 - sjutusen — kroner.

Takstnr. 27, gnr. 112, bnr. 2, eier Jenny Jensen. 207 meter linje, 6080 m2 byggeforbud. Vassdragsvesenet hugger. Hyttetomter. Erstatning kr. 3.000 - tre tusen - kroner.

Takstnr. 28, gnr. 105, bnr. 5, 6 og 9, eier Waldemar Nordli og Hans Klemmetsrud. 385 m. linje, 9990 m2 byggeforbud. 1 mast. Vassdragsvesenet hugger. Hyttetomter. Erstatning kr. 4.000 - firetusen - kroner.

Takstnr. 28 a, gnr. 109, bnr. 1 og 3, eier Oslo kommune. 338 meter linje, 8860 m2 byggeforbud. 1 mast. Kommunen

hugger selv. Skogsverdi og delvis hyttetomter. Erstatning kr. 3.000 - tretusen kroner.

Takstnr. 29, gnr. 109, bnr. 9, eier Ragnhild Fossum; ingen møtte. 295 meter linje, 7650 m2 byggeforbud i dyrket mark. 541 meter linje og 14196 m2 byggeforbud, samt 2 master i utmark. Hytte- og villatomter. Erstatning kr. 40.000 - firtitusen - kroner.

Takstnr. 30, gnr. 103, bnr. 1, eier Jørgen Robsrud. 186 meter linje, 5200 m2 byggeforbud. 1 mast i dyrket mark. Erstatning kr. 16.200 - sekstentusentohundre - kroner.

Takstnr. 31, gnr. 104, bnr. 2, eier Andreas Røikås. 145 m. linje, 3630 m2 byggeforbud i dyrket mark, samt 7 meter linje og 280 m2 byggeforbud i udyrket mark. Erstatning kr. 12.600 - tolvtusensekshundre - kroner.

Takstnr. 31 a, gnr.104, bnr.2 . eier Andreas Røikås. Forutsetning: 64,3 mål udyrket mark, vist på kart nr. 15097, erverves til full eiendom for anlegg av transformatorstasjon. Påstående hytte oppgitt til 43,5 m2. Det forutsettes at anlegget ikke skader gårdens vanntilførsel. Slik skade blir i tilfelle å erstatte særskilt. Erstatning kr. 225.000,- tohundreogtjuefemtusen - kroner herav kr. 25.000 - tjuefemtusen for ulempe.

Takstnr. A 1. gnr. 104 bnr. 165, eier Hans Ek. 35 m. linje, byggeforbud 722 m2 (hele tomten). Krav om erstatning for tap + fortjeneste ved ikke å kunne bebygge tomten selv, er ikke tatt til følge. Utlegg til arkitekthonorar m.v. er derimot tatt tilfølge. Erstatning kr. 4.000,- - firetusen - kroner.

- 14 -

Takst nr. A 2, gnr. 104 bnr. 5, eier Karen Hansen. 76 meter linje, 3100 m2 byggeforbud. Erstatning kr. 11.000 - elvetusen - kroner.

Takstnr. A 3, gnr. 104 bnr. 4 og gnr. 97 bnr. 4, eier Olaf Østli.

429 meter linje og 19795 m2 byggeforbud i innmark samt 238 meter linje og 9044 m2 byggeforbud i skog (gnr. 97 bnr. 4) Hyttetomter i skogen. Erstatning kr. 55.000 - femtifemtusen - kroner.

Takstnr. A 4, gnr. 100 bnr. 2 eier Hjørdis Daae.

205 meter linje og 5940 m2 byggeforbud i dyrket mark. Erstatning kr. 18.000 - attentusen - kroner.

Takst nr. A 5, gnr. 99 bnr. 13 eier Jørgen Vangen.

Byggeforbud berører 325 m2. Adgang til å bygge pumpehus forutsettes. Erstatning kr. 1.000 - ettusen - kroner.

Takstnr. A 6, gnr. 99 bnr. 14 eier Ole Homble.

Byggeforbudet berører 360 m2. Dukkestue kan bygges i byggeforbudsbeltet men må fjernes av eieren uten erstatning når ledningene strekkes. Erstatning kr. 1.000 - ettusen kroner.

Takstnr. A 7. Rettighetshaver Gottfred Hansen. Rettigheten er nå bortfalt. Ingen erstatning.

Takstnr. A 8, gnr. (9)9 bnr. 11 Alf Sundbye. Linje 143 meter. Byggeforbud 4380 m2 dyrket mark. Erstatning kr. 11.000 - elvetusen - kroner.

Takstnr. A 9, gnr. 99 bnr. 6 og 7, eier: Kaare Bergsmark. Linje 823 meter, byggeforbud 30.068 m2 herav dyrket mark i udyrket mark 4000 m2. Delvis hyttetomter. Erstatning kr. 42.000 - toogfirtitusen - kroner.

Takstnr. A 10, gnr. 97 bnr. 1 og 5, eier: Chr. Svanøe Hafstad. Ingen møtte. 441 meter linje og 16760 m2 byggeforbud i skog. Hyttetomter. Erstatning kr. 8.000 - åttetusen - kroner.

III. Strekningen Røykås - Skedsmo.

Takstnr. B 1, gnr. 102 bnr. 110. Nuggerudvn. 22. Eier: Anna Amundsen. Byggeforbud berører 60 m. Erstatning kr. 200 - tohundre - kroner.

Takstnr. B 2, gnr. 102 bnr. 315. Nuggerudvn. 18. Eier: Asbjørn Mjølnerød. Byggeforbud berører 150 m2. Erstatning kr. 300 - trehundre - kroner.

Takstnr. B 3, gnr. 102 bnr. 353. Nuggerudvn. 34. Eier: Per Faugli. Dette takstnummer ble utsatt til behandling i forbindelse med de gjenstående eiendommer i Skedsmo.

Takstnr.B 4, gnr. 102 bnr. 228. Nuggerudvn.32, eier Emma Isachsen. Byggeforbud 1140 m2. Huset kan ikke påbygges mot byggeforbudslinjen. Erstatning kr. 3000 - tretusen - kroner.

Takstnr. B 5, gnr. 102 bnr. 227. Nuggerudvn. 30. Eier: Asbjørn Berg. Byggeforbud 800 m2. Erstatning kr. 800,- åttehundre - kroner.

Takstnr. B 6, gnr. 102 bnr. 150 og 326. Nuggerudvn. 26 og 28. Eier: Bredesen. Byggeforbud 1700 m2. Erstatning kr. 1.500 - ettusenfemhundre - kroner.

Takstnr. B 7, gnr. 102 bnr. 325. Nuggerudvn. 24. Eier Rolf Ramelow. Byggeforbud 700 m2. Erstatning kr. 700,- sjuhundre - kroner.

Takstnr. B 8, gnr. 102 bnr. 72. Nuggerudvn. 20. Eier:

Erling Gjeldsten. 560 m2 byggeforbud. Erstatning kr.500,- femhundre - kroner.

Takstnr. B 8 a, gnr. 102 bnr. 9. Nuggerudvn. 38. Eier: Einar Pettersen. 2150 m2 byggeforbud. Erstatning kr. 4.500 - firetusenfemhundre - kroner.

Takstnr. B 8 b, gnr. 102 bnr. 354. Nuggerudveien 36. Eier: Alf Zetterstrøm.
1050 m2 byggeforbud. Huset blir stående men kan ikke på-bygges inn mot byggefelt. Erstatning kr. 3.000 - tretusen - kroner.

Takstnr. B 9. Røykås, gnr. 104 bnr. 2. Eier: Andreas Røykås. Byggeforbud 24900 m2 dyrket mark og 5540 m2 skog. Erstatning kr. 90.000 - nittitusen - kroner.

Takstnr. B 10, gnr. 109 bnr. 9. Eier: Ragnhild Fossum
Linje 22 meter byggeforbud 3348 m2 i dyrket inmark. Erstatning kr. 10.000 - titusen - kroner.

Takstnr. B 11 a, gnr. 107 bnr. 255. Eier: Oslo kommune. 5800 m2 byggeforbud i skog. Erstatning kr. 18.000,- - attentusen - kroner.

Takstnr. B 11, gnr. 105 bnr. 3. Robsrudengen. Eier: Kolbjørn Nordberg. 211 m. linje og 10.388 m2 byggeforbud i dyrket mark, samt 425 m. linje og 18.680 m2 byggeforbud i udyrket mark. Erstatning kr. 70.000 - syttitusen - kroner.

Takstnr. B 12, gnr. 102 bnr. 8. Eier: Ralph Tschudi. 2870 m2 byggeforbud i skog. Erstatning kr. 9.200 - nitusen/- -tohundre kroner.

Takstnr. B 12 a, gnr. 102 bnr. 424, 425 og 426. Eier: A/S Selvaagbygg. ca. 215 m.linje 5900 m2 byggeforbud i skog. Erstatning kr. 3.000 - tretusen - kroner.

Takstnr. B 13, gnr. 105 bnr. 1 og 2. Eier: Inga Robsrud. 95 m. linje og 2.700 m2 byggeforbud i dyrket mark. 355 m. linje og 16.080 m2 byggeforbud i udyrket mark, delvis myr. Erstatning kr. 27.500 - tjuesjutusenfemhundre - kroner.

Takstnr. B 14, gnr. 105 bnr. 43. Eier: Alfred Elverhøy. 1180 m2 byggeforbud. Husene kan ikke påbygges i byggeforbudsbeltet. Erstatning kr. 3.000 - tretusen - kroner.

Takstnr. B 15, gnr. 105 bnr. 9 eier: Ole N. Trolsnes. 380 m2 byggeforbud. Uthus kan ikke påbygges i byggeforbudsbeltet. Erstatning kr. 800 - åttehundre - kroner.

Takstnr. B 16, gnr. 105 bnr. 6, 7 og 8. Norsk Benindustri A/S. 2000 m2 byggeforbud i myr. Erstatning kr.1000 - ettusen- kroner.

Takstnr. B 16 a, gnr.102 bnr. 14. Eier: Oslo kommune 66 m.linje og 5000 m2 byggeforbud i myr. Erstatning kr. 2.500 - totusenfemhundre - kroner.

Takstnr. B 17, 18 og 20: gjelder eiendommer i Skedsmo som ennå ikke er påstevnet. Disse vil således utgå.

Takstnr.B19, gnr. 106 bnr. 1. Eier: Jens Ruud.

343 m.linje, 19.990 m2 byggeforbud i dyrket mark. Erstatning kr. 63.000 - sekstitretusen - kroner.

En har ansett det nødvendig for de saksøkte å nytte juridisk bistand under saken. Med hjemmel i skjønnslovens § 43 pålegger en derfor rekvirenten å erstatte de saksøkte deres utgifter til juridisk bistand.

Etter vanlig praksis vil retten fastsette de møtende prosessfullmektigers honorar. Den vil herunder ta

hensyn til arbeidets omfang og vanskelighet samt til størrelsen av de interesser saken gjelder. Til veiledning har man latt innhente arbeidsoppgaver fra de enkelte prosessfullmektiger.

De enkelte prosessfullmektigers honorar - heri medregnet deres utlegg - fastsettes således:

1. Overrettssakfører Harald Strøm har møtt for takstnr. 1. Han har deltatt i rettsmøtet den 22.april 1958 og under befaringen den 7.mai 1958. Han har beregnet den medgåtte tid til 12 timer.

Hans salær fastsettes til kr. 470,-.

2. Overrettssakfører Ragnvald Seim har møtt for takstnr. 3, 5, 7 og 15. Han har oppgitt at han har hatt ca. 16 timers forberedende arbeid. Han har deltatt i 1 rettsmøte og befaringene den 7. og 8.mai 1958. Hertil kommer den tid hans kontor har anvendt, ca. 16 timer.

Hans salær fastsettes til kr. 1300,-.

3. Kommuneadvokaten i Oslo har møtt for takstnr. 2a, 4, 10, 11, 16a, 28a, B 11a og B 16a. Han har deltatt i rettsmøtet den 22.april og under befaringene den 7. 8. og 9. mai 1958. Han har oppgitt sitt forberedende arbeid til 6 timer. Hans salær fastsettes til kr. 1.200,-.

4. Overrettssakfører Sven Getz har møtt for takstnr. 9, 30, 31, 31a og B 9. Han har oppgitt at han har hatt tilsammen 162 timers arbeide med sakene utenom befaringsdagene. Han har dessuten deltatt under befaringene den 7.og 9.mai 1958 og var også møtt frem ved befaringen den 12.mai 1958. Han har oppgitt å ha hatt utlegg til reise, diett,

telefon, porto m.v. med tilsammen kr. 1.219.-. Hans salær fastsettes til kr. 4.200,-.

5. Overrettssakfører Kjell Boysen har møtt for takstnr. 8, 14, B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B8a og B8b. Han har oppgitt å ha anvendt 52 timer, herunder medgått tid ved 1 rettsmøte og 3 befaringer. Han har hatt et utlegg på kr. 42,70. Hans salær fastsettes til kr. 1.750,-.

6. Overrettssakfører Thv. Gjønnæss har møtt for takstnr. 13. Han har oppgitt å ha hatt 13 timers arbeide, heri medregnet medgått tid ved 1 rettsmøte og befaring - fremmøte 2 dager. Han har hatt et utlegg på kr. 7,oo. Hans salær fastsettes til kr. 500,-.

7. Overrettssakfører Gunnar Mæland har møtt for takstnr. 24. Han har oppgitt å ha hatt ca. 6 timers arbeide med saken, heri medregnet medgått tid ved 1 rettsmøte. Hans salær fastsettes til kr. 280,-.

8. Overrettssakfører Halfdan Bøhn har møtt for takstnr. 23. Han har oppgitt at han har hatt ialt 12 timers arbeide, heri medregnet medgått tid ved 1 rettsmøte og 1 befaring. Han har hatt et utlegg på kr. 17,-. Hans salær fastsettes til kr. 480,-.

9. Overrettssakfører Knut Lassen har møtt for takstnr. 27 og B 12 a. Han har oppgitt et utlegg på kr. 30,55, 2 dages forberedende arbeide og 2 dager under rettsmøte og befaring. Hans salær fastsettes til kr. 900,-.

10. Overrettssakfører Kaare Vei. har møtt for takstnr. 26 og 28. Han har oppgitt å ha hatt 13 timers forberedende arbeide og har dessuten deltatt under rettsmøte og befaring.

Hans salær fastsettes til kr. 850,-.

11. Overrettssakfører Knut Tschudi har møtt for takstnr. B 12. Han har oppgitt å ha anvendt 16 timer, heri medregnet medgått tid ved rettsmøtet og ved befaringen den 12 mai 1958. Han har hatt et utlegg på kr. 7,oo. Hans salær fastsettes til kr. 550,-.

12. Høyesterettsadvokat Birger Motzfeldt har møtt for takstnr. B 11, B 13, B 14, B 15, B 19 samt A 4. Han har oppgitt at han har anvendt ca. 50 timer, herunder medgått tid ved rettsmøtet og 3 befaringer. Hans utlegg utgjør kr. 105,60. Hans salær fastsettes til kr. 1.700,-.

13. Overrettssakfører Håkon Oraug har møtt for takstnr. A 1. Han har oppgitt å ha hatt 3 timers forberedende arbeide og har deltatt i befaringen den 10/5 1958. Hans salær fastsettes til kr. 320,-.

14. Overrettssakfører Aksel Staurem har møtt for takstnr. A 2 og A 9. Han har oppgitt at han har hatt utlegg kr. 10,40 og at han har hatt 15½ times arbeide, herunder medgått tid ved 1 rettsmøte og 1 befaring. Hasn salær fastsettes til kr. 600,-.

15. Overrettssakfører Ørnulf Nygaard har møtt for takstnr. A 3. Han har oppgitt at han har hatt 2 timers forberedende arbeide, en dag til befaring sammen med eieren og en dag til befaring sammen med retten. Hans salær fastsettes til kr. 500,-.

16. Overrettssakfører Chr.M.F. Lindboe har møtt for takstnr. A 8. Han har oppgitt 4 timers forberedende arbeide og han har deltatt i 1 rettsmøte og 1 befaring. Hans

salær fastsettes til kr. 520,-.

Skjønnet er enstemmig.

S l u t n i n g :

I. Hovedstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesen betaler for ervervelse av de rettigheter som er omhandlet i skjønnet de erstatningsbeløp som er fastsatt foran under de enkelte takstnumre.

II. Behandlingen av takstnr. B 3 Nuggerudvn. 34 utstår til foretagelse i forbindelse med ekspropriasjonen av de gjenstående eiendommer i Skedsmo.

III. Innen 2 - to - uker fra forkynnelsen av skjønnet betaler Hovedstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesen de nedenfor angitte beløp til de nedenfor nevnte prosessfullmektiger for de saksøkte:

1. Overrettssakfører Harald Strøm kr. 470 - firehundreogsytti - kroner.

2. Overrettssakfører Ragnvald Seim kr. 1.300 - ettusentrehundre - kroner.

3. Kommuneadvokaten i Oslo kr. 1.200 - ettusentohundre - kroner.

4. Overrettssakfører Sven Getz kr. 4.200 -firetusentohundre - kroner.

5. Overrettssakfører Kjell Boysen kr. 1.750,- ettusensjuhundreogfemti - kroner.

6. Overrettssakfører Thv. Gjønnæss kr. 500 - femhundre - kroner.

7. Overrettssakfører Gunnar Mæland kr. 280,- tohundreogåtti - kroner.

8. Overrettssakfører Halfdan Bøhn kr. 480,- firehundreogåtti - kroner.

9. Overrettssakfører Knut Lassen kr. 900,- nihundre - kroner.

10. Overrettssakfører Kaare Ven kr. 850,- - åttehindreogfemti - kroner.

11. Overrettssakfører Knut Tschudi kr. 550,- femhundreogfemti - kroner.

12. Høyesterettsadvokat Birger Mötzfeldt kr. 1.700 - ettusensjuhundre - kroner.

13. Overrettssakfører Håkon Oraug kr. 320,- trehundreogtjue - kroner.

14. Overrettssakfører Aksel Staurem kr. 600,- sekshundre - kroner.

16. Overrettssakfører Chr.M.F. Lindboe kr. 520,- femhundreogtjue - kroner.

I forbindelse med skjønnet avsies sådan

Fravikelseskjennelse:

Hovedstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesen har begjært vanlig fravikelseskjennelse etter skjønnslovens § 53 avsagt i forbindelse med avhjemlingen av skjønnet.

Da betingelsene for avsigelse av sådan kjennelse

er til stede, tas begjæringen tilfølge. Fravikelsesfristen fastsettes til 6 - seks - uker fra forkynnelsen, idet en dog for hugstens vedkommende viser til skjønnsforutsetningenes punkt 2.

Kjennelsen er enstemmig.

S l u t n i n g :

Hovedstyret for Vassdrags- og Elektrisitetsvesen kan mot betaling av de erstatninger som er fastsatt foran etter en frist av 6 - seks - uker fra forkynnelsen av denne kjennelse kreve å bli satt i besiddelse av de rettigheter som er omhandlet i skjønnet.

Retten hevet

Finn Thune (sign.)

Gunnar Aas (sign.) Stein Akre (sign.)
John Holm (sign.) Aksel F. Hansen (sign.)

I. Harris (sign.)

Rett gjenpart bekreftes:

bem.


weber

Velkommen til

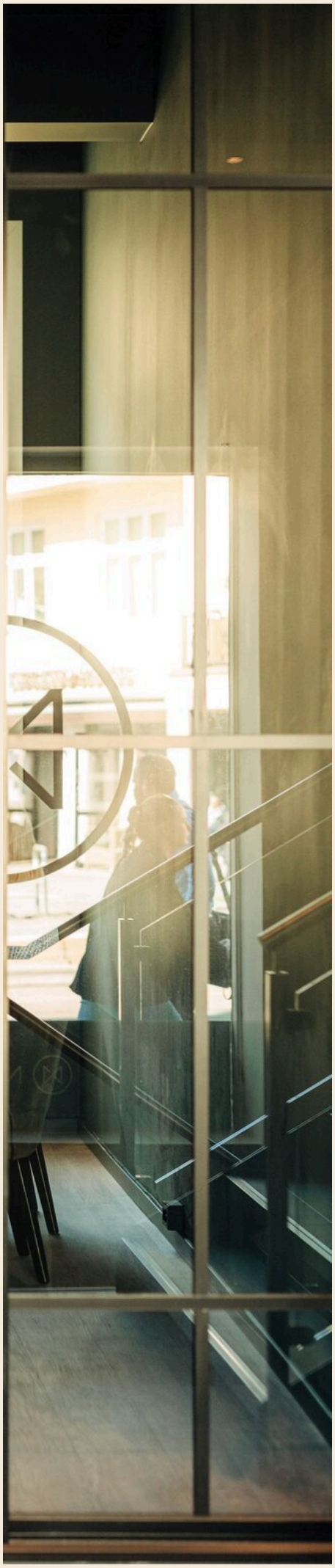
Nordvik Lørenskog

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.

Vi lever av fornøyde kunder og er derfor ekstra stolte over å ha vunnet prisen for årets kontor - kundetilfredshet to år på rad, i 2024 og 2025!

Ta gjerne kontakt for en boligprat, be om en verdivurdering eller ta en titt på boliger vi har for salg.

Haneborgveien 103, 1463 FJELLHAMAR
lorenskog@nordvikbolig.no
902 52 930



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: **9 500,-**
Pris selveierleilighet: **13 000,-**

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: **12 500,-**
Pris selveierleilighet: **17 000,-**

Boligkjøperforsikring fra Help kan også kjøpes separat og kommer da sammen med kostnadsfri flytteforsikring fra Storebrand. Andelsleilighet/aksjeleilighet: **8 600,-** Selveierleilighet: **12 100,-**

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.

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. Fastmontertvegglader/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. Brannslukninsapparat, 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.

Storebrand

Bolighandel med Nordvik

Finansier boligdrømmen med Storebrand Bank

Når du har funnet drømmeboligen, skal du slippe å vente på finansieringen. Som kunde hos Nordvik kan du søke boliglån eller finansieringsbevis hos vår samarbeidspartner Storebrand Bank, og få svar allerede samme dag.

I Storebrand Bank møter du rådgivere som tar deg og boligdrømmen din på alvor. Du får hjelp gjennom hele prosessen – raskt, enkelt og med konkurransedyktige betingelser.

Derfor velger mange Storebrand Bank:

1. Mindre stress
Med rask saksbehandling og svar på dagen, kan du gå inn i budrunden med ro i magen.

2. Du blir prioritert
Du får en personlig rådgiver som skaper trygghet i en viktig beslutning. Sammen finner dere den beste løsningen for deg og din boligdrøm.

3. Enkel søknad
Det tar bare noen få minutter å søke – enten på nett eller over telefon.

Vær klar når det gjelder
Spør din megler i Nordvik for mer informasjon, eller les mer og søk på storebrand.no/nordvik

Forbrukerinformasjon om budgivning



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

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

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

FORBRUKERRÅDET · Norges Eiendomsmeglerforbund · EIENDOM NORGE · Advokatforeningen

Oppdragsnr: 65-0048/26

Budskjema

Bud mottat: ____ /____ - ____ kl. ____

Adresse: Starveien 14A 1088 OSLO
Matrikkel: 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: ____

Eiendommen selges som den er, det vil si i den stand den forelå ved besiktigelse, jf. lov av 3. juli 1992 nr 93 om avhending av fast eiendom, § 3-9

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: ____

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

Hvorfor kjøpe av og selge med Nordvik?

Vi i Nordvik åpner dører til nye hjem, muligheter og opplevelser. Hver dag. Det er vår lidenskap.

For det å kjenne boligmarkedet, det å virkelig forstå verdien, handler om å vite hva et fjordgløtt er verdt, en åpen himling, et nordvendt vindu, en vestvendt balkong.

Det handler om små detaljer og grundige analyser, om menneskekunnskap, fagkompetanse, treffsikkerhet og teft. Det handler om å ha en megler du kan stole på.

Tilgjengelig og parat, fra første møte til siste håndtrykk.

Vi vet hva det er verdt!

4,84

(Basert på over 15.500 kundevurderinger)

Denne boligen er presentert av:



Magnus Gjellan
Salgsleder / Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
m.gjellan@nordvikbolig.no
924 87 029



Sebastian Chodkowski
Eiendomsmegler / Partner
Nordvik Lørenskog
s.chodkowski@nordvikbolig.no
412 34 540

Vil du se den digitale salgsoppgaven?
Skann QR-koden under: