



Æ

Stigenga 88

0979 Oslo • Oslo kommune

EIE eiendomsmegling

E

Vi hjelper deg med å



Alexander Birkeland

EIENDOMSMEGLERFULLLMÆKTIG | PARTNER | SALGSLEDER

98 02 16 26

abi@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

finne ditt nye hjem

E



Lone Marie Trandem

EIENDOMSMEGLERFULLMEKTIG

47 80 44 45

lt@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

INN HOLD

Dette må du vite	7
Ditt nye hjem?	18
Informasjon & dokumenter	94
Kort om oss	213

Rett til fritt å velge megler

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

DETTE MÅ
DU VITE

Nøkkelinformasjon

EIENDOM

Stigenga 88, 0979 Oslo

MATRIKKEL

Andelsnr. 47 Orgnr. 948518953 i Oslo kommune

BOLIGTYPE

Rekkehus

EIERFORM

Borettslag

AREALER

Rekkehus over to plan med følgende planløsning:
1. etasje: entré/gang, bad, bod, soverom, stue og kjøkken.
2. etasje: gang, bad og fire soverom.

Totalt BRA 146 kvm består av:
- BRA-i (internt bruksareal): 140 kvm
- BRA-e (eksternt bruksareal): 6 kvm

I tillegg kommer TBA (terrasseareal): 56 kvm

ANTALL SOVEROM

5

BYGGEÅR

1972

TOMT

Eiet tomt 21971 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

PRISANTYDNING

5 790 000

TILSTANDSRAPPORT

Takstmann: Tim Roar Fauske
Takstdato: 10.06.2024

ANDEL FELLESGJELD/FELLESFORMUE

Andel fellesgjeld: kr. 105 278,- pr. 21.05.24

TOTALPRIS INKL. FELLESGJELD

kr 5 790 000,- (Prisantydning)
kr 105 278,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 895 278,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:
kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)
kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)
kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 904 459,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:
kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 912 709,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

FELLESKOSTNAD

Kr. 6 287,- pr. mnd.

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av felleskostnadene.

FELLESKOSTNAD INKLUDERER

Forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, nedbetaling andel gjeld, strøm elbil, kabel-TV, leietillegg påbygg, kabel-TV og bredbånd.

SIKRINGSORDNING FELLESGJELD

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

KOMMUNALE AVGIFTER

Kommunale avgifter dekkes gjennom fellesutgiftene i borettslaget.

EIER

Syed Iqbal Ahmed Naqvi Jabeen Zehra

Beskrivelse

PARKERING

Det medfølger en parkeringsplass med elbillader i felles garasjeanlegg. Plassen kan leies ut internt til beboere i borettslaget.

Borettslaget har 88 biloppstillingsplasser ute til utleie. Plassen kan leies for kr. 181,- pr. mnd. I tillegg betales det et engangsbeløp til OBOS på kr. 780,-. Det praktiseres venteliste for uteplassene, og det er ingen på venteliste pr. i dag.

Beliggenhet

BELIGGENHET

Sentral beliggenhet på Stigenga med kort vei til friareal, rekreasjon, skoler, barnehager, buss, tog og butikker, golfbane, lysløype, ridesenter og Stovner Senter med alle sine forretninger, servicefunksjoner m.m. Kort kjørevei til diverse forretningsentre i området. Ca. 11 km. til Oslo Sentrum. God og barnevennlig beliggenhet. Pent opparbeidet og beplantede fellesarealer med bl.a. asfalterte intern/stikkveier, plenarealer, prydbusker, trær, lekeplass og sitteplasser på området m.m.

Beliggende i veletablert, rolig og meget barnevennlig boligområde i Stigenga - på grensen mellom Gamle Stovner, Høybråten og Haugenstua, nord i Oslo. Det er gangvei til barneskolene Stovner og Høybråten, rask gange til ungdomsskolene Stasjonsfjellet og Haugenstua. Fra august 2016 flyttet Haugenstua barne- og ungdomsskole, og det er denne boligen sokner til. Stovner videregående skole ligger også i nærheten, ved Stovner senter, som er ca. 5 min med bil fra boligen. Det er også flere barnehager i umiddelbar nærhet.

Diverse aktivitetstilbud som friidrettsbane, golfbane, kunstgressbane, idrettshall, slalåmbakke, ridesenter og treningssenter finnes også i nærområdet og boligen ligger tett mot marka. Marka med sine mange skogsveier, fiskevann og lysløyper åpner for gode turmuligheter sommer som vinter. Kollektivtilbudet er meget godt med hyppige avganger med både buss og tog. Det tar ca. 15 minutter med tog til Oslo sentrum og ca. 13 minutter til Lillestrøm.

Nærmeste kjøpesenter er Stovner senter, som huser flere klesforretninger kolonialbutikker, spiseplasser, frisører, vinmonopol mm. Ved Stovner senteret finner du også nærmeste T-banestasjon, her tar linjene 4 og 5 (Bergkrystallen via Storo / Ringen via Tøyen til Sognsvann) til sentrum. Med bil tar du deg enkelt ut på både riksvei 4 og Østre Aker vei til E6. Det er ca. 12 km til Oslo sentrum, og det tar rundt 13 minutter med bil.

BEBYGGELSE

Nærområdet består hovedsakelig av boligbebyggelse.

TOMT

Eiet tomt, 21971 kvm i henhold til arealbekreftelse fra Oslo kommune.

ADKOMST

Adkomst til boligen via asfaltert gangsti til boligens hovedinngangsparti i 1. etasje.

Det vil bli skiltet med EIE visningsskilt på oppsatte fellesvisninger.

Se vedlagt kartskisse i annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra ønsket startsted til den aktuelle boligen.

Innhold

BYGGEMÅTE

Informasjon om byggemåte er hentet fra tilstandsrapport utført av takstmann Tim Roar Fauske:

Rekkehus over to etasjer samt kaldloft.

Rekkehuset er fra 1973. Det ble bygget en frittstående bod i 1972 og tilbygg i 2019.

Grunn og fundamenter: Boligen er fundamentert på søyler av betong med støpt dekke.

Yttervegger: Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning.

Takkonstruksjoner: Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater.

Gulvsystemer: Etasjeskiller av trekonstruksjoner.

Dører og vinduer: Boligen har profilert entré dør. Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass fra 1999.

Tilstandsgradene definerer tilstanden på diverse ting og rom i boligen etter dagens standardkrav.

Tilstandsgrad 0: Ingen symptomer

Tilstandsgrad 1: Svake symptomer

Tilstandsgrad 2: Middels kraftige symptomer

Tilstandsgrad 3: Kraftige symptomer (også sammenbrudd og total funksjonssvikt)

Følgende er beskrevet av takstmann:

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 2:

Bad | 2. etasje

- Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

- Sanitærutstyr / innredning: Servantskap har fuktskader er oppsvulmet i underkant. Utskifting kan iverksettes ved behov.

- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringsstidspunktet.

Bad | 1. etasje

- Ventilasjon: Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

- Vannrør: Gjelder eldre vannrør av kobber i kasse på bad:

Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

- Sanitærutstyr / innredning: Drenering fra innebygget systerne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

- Overflater vegger: Veggflate mot trappeløp/badekar er ikke av fuktbestandige materialer og er ikke forsvarlig tettet.

- Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
- Membran, tettesjikt og overgang til sluk: Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.
- Fallforhold (gulv): Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.
- Annet: Våtrommet har blitt pusset opp som egeinnsats i 2015 i følge selgers opplysninger. Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser materialvalg eller tekniske løsninger. TG2 settes for å belyse risiko grunnet ufaglært egeinnsats.

Kjøkken |

- Innredning: Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det ble observert fuktmerker/skade i benkeskap under oppvaskkum. Det ble med Protimeter fuktsøkingsinstrument observert forhøyede verdier. Ukjent årsak. Skulte skader kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser og utbedringer bør påregnes.
- Annet: Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Magnetventil er montert i benkeskap på kjøkken, men er ikke tilkoblet på befaringsstidspunktet. Utbedringer bør påregnes.

Øvrige rom |

- Ventilasjon: Det er ikke tilluftventiler i 2.etasje. Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Konsekvens kan være redusert luftutskiftning. Tiltak kan iverksettes ved behov.
- Overflater gulv: Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
- Innerdører: 1.etasje: Innerdør ved bad bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Loft | Råloft

- Overflater vegger/undertak: Det ble på befaringsstidspunktet observert gjennomgående spiker og skruer i undertak. Dette kan føre til isdannelser/kondens med skader som konsekvens i den kalde årstiden. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innvendige trapper |

- Innvendige trapper: Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller | 1. etasje

- Skjevhetmåling: Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 8 mm i stue og 15 mm i soverom. Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i soverom. Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Teknisk anlegg |

- Varmtvannsbereder: Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.
- Vannrør: Vannrør som er plassert i kasse på bad i 1.etasje har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk eller annen lekkasjesikring. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje. TG2 er satt grunnet eldre vannrør. Lekkasjesikring bør etableres.
- Hovedstoppekran: Stoppekran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilkomst må etableres. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.
- Stakeluke: Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Elektrisk anlegg |

- Forenklet vurdering: Som følger av manglende samssvarerklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarerklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektroaglig person.

Boligen er en del av et borettslag. Det er borettslagets ansvar å utbedre avvik som er felles. Styreleder opplyser at det er behov for vedlikehold. En vedlikeholdsplan skal presenteres for Generalforsamlingen.

Dører og vinduer |

- Vinduer: Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak |

- Tekking: Gjelder yttertak fra byggeår: Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

Terrasse |

- Utkragede eller understøttede konstruksjoner: TG2: Terrasse ved entré: Det ble på befaringsstidspunktet observert skjevheter på terrassedekke/konstruksjon. Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra yttervegg til rekkverk. Terrassen er vurdert til å være fundamentert rett på grunn. Videre undersøkelser og utbedringer bør påregnes. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

Drenering |

- Alder: Det er ukjent hvordan dreneringssystemet er utført: Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for drenssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnslag eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan

utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker |

- Vann- og avløpsledninger: Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.

Frittstående bod |

- Frittstående byggverk: Takplater har symptomer på alder og slitasje. Takplater har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og har begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Deler av boligen som har mottatt tilstandsgrad 3:

Brann |

- Brannskille: Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggeteknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Det ble på befaringstidspunktet observert åpninger i skillevegg mellom loft for boenheter. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon.

Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Øvrige bygningsdeler har mottatt tilstandsgrad 1.

For ytterligere informasjon om byggemåte se tilstandsrapport som ligger vedlagt salgsoppgaven.

Standard

STANDARD

Rekkehuset går over to plan og består av entré/gang, to bad, stue, kjøkken og fem soverom. Boligen har en frittstående bod på ca. 6 kvm. I tillegg disponerer boligen en garasje plass med elbillader i felles garasjeanlegg.

1. etasje består av entré/gang, bad, stue, kjøkken og soverom.

Entré |

Du blir ønsket velkommen inn i en lys og romslig entré med stor skyvedørgarderobe. Det er god plass til oppbevaring av yttertøy og sko. Det er fliser i entreén med gulvvarme. Boligens øvrige gulvflater er belagt med laminatgulv.

Fra entreén er det utgang til en terrasse på ca. 14 kvm.

Bad | 1. etasje

Helfisjet baderom fra 2015 (i følge selger) med gulvvarme og platehimling med taklampe. Sluk er stemplet med årstall 2014. Badet er utstyrt med servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i porselen, samt speilskap på vegg over servant. Videre er det frittstående badekar og vegghengt toalett med innebygget susterne. Det er avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

Kjøkken |

Kjøkkeninnredning fra 2015 (i følge selger) med slette folierte fronter og benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskkum i rustfritt stål. Mellom overskap og benkeplate er det fliser, stikkontakt på vegg og belysning. Kjøkkenet har ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget.

Fra kjøkkenet er det utgang til en terrasse på ca. 42. kvm. Terrassen er belagt med trebord.

Stue |

Boligen har store vindusflater som slipper inn mye naturlig lys. Stuen er romslig, og er delt inn i soner. Det er enkelt å innrede med både sofakrok og spiseseksjon.

2. etasje består av bad og fire soverom.

Bad | 2. etasje

Helfisjet baderom fra 2015 (i følge selger) med gulvvarme og nedsenket platehimling med downlights. Det er to servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servanter i porselen og kompositt. Videre er det speilskap og stikkontakter på vegg, vegghengt toalett med innebygget susterne og dusjhjørne med skyvedør. Badet har avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

For den utfyllende tekniske standard for øvrig, henvises det til vedlagte tilstandsrapport.

FERDIGATTEST / MIDLERTIDIG BRUKSTILLATELSE

Det foreligger ferdigattest datert 05.12.1975 vedrørende rekkehus, rekke 9.

Det foreligger ferdigattest datert 11.12.2019 vedrørende tilbygg.

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 bygningsloven. At ferdigattest eksisterer, gir ingen garanti for at det ikke er utført arbeid på boligen som ikke er byggemeldt eller godkjent. Det gjøres oppmerksom på at det ikke utstedes ferdigattest for ikke-avsluttede byggesaker/byggemeldinger som er fra før 1998.

Energi

ELEKTRISK ANLEGG

Det gjøres oppmerksom på at en tilstandsrapport kun inneholder en forenklet kontroll av det elektriske anlegget.

OPPVARMING

Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler og luft-til-luft varmepumpe.

ENERGIMERKING

Energiattest med energimerke Oppvarmingskarakter Oransje - Energikarakter E

Økonomi/drift

EIENDOMSSKATT

Det er eiendomsskatt i Oslo kommune. Bunnfradraget i Oslo er i 2024 på 4,7 millioner kroner for bolig og fritidsboliger. Skattesatsen i 2024 er 2,8 promille av eiendomsskattegrunnlaget. For mer informasjon se: <https://www.oslo.kommune.no/skatt-og-naring/skatt-og-avgift/eiendomsskatt/hvor-mye-skal-du-betale-i-eiendomsskatt/>. Faktura for eiendomsskatt sendes den som er registrert eier av eiendommen på faktureringsstidspunktet. Ved eierskifte må kjøper og selger gjøre opp betalingen av eiendomsskatten seg i mellom.

Det er borettslaget som eier bygningene og tomten. Eventuell eiendomsskatt skrives derfor ut til borettslaget, som så fordeler eiendomsskatten blant sine andelseiere.

FORDELING FELLESKOSTNADER

Fellesutgifter: kr 6 287,- pr.mnd.
Forretningsførsel og revisjon, kommunale avgifter, drift og vedlikehold, felles bygningsforsikringer, nedbetaling andel gjeld, strøm elbil, kabel-TV, leietillegg påbygg og bredbånd.

Herav:

Felleskostnader: kr. 5.699,-

Leietillegg påbygg: kr. 128,-

Strøm elbil: kr. 200,-

Utebod: kr. 37,-

Telenor: kr. 223,-

Det gjøres oppmerksom på at en eventuell renteøkning, vedlikeholdsarbeid eller andre tiltak som iverksettes av borettslaget kan medføre økning i felleskostnadene. Styreleder opplyser at det ikke foreligger noen konkrete planer om økning i utgiften. Det er dog normalt at det foretas en årlig indeksregulering av fellesutgiften.

FASTE LØPENDE KOSTNADER

For aktuell leilighet vil dette blant annet være strøm etter forbruk, forsikringer etc.

SPESIFIKASJON AV FELLESGJELD

Lånenummer: OBBK01-98207973912

Type: A

Restsaldo: kr. 7.283.459,-

Restløpetid: 17 år 4 mnd.

Terminer pr. år: 12

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Lånenummer: OBBK02-98207779768

Type: A

Restsaldo: kr. 8.810.754,-

Restløpetid: 8 år 7 mnd.

Terminer pr. år:

Type rente: Flyt

Rente: 5,85%

Andel fellesgjeld pr. 11.06.2024: kr. 105.278,-

Overnevnte informasjon er hentet fra forretningsfører.

ÅRSREGNSKAP

Ifølge regnskap pr 31.12.2022 hadde borettslaget følgende tall:

- Underskudd kr. -887.624,-

I regnskapet var det budsjettert med reduksjon av disponible midler. I følge forretningsfører skyldes underskuddet at disponible midler ble redusert med kr. 686.966 i 2023 som følge av at inntektene var mindre enn kostnadene. I 2024 er det budsjettert med en økning av disponible midler.

For ytterligere informasjon se årsberetning og regnskap som følger i salgsoppgaven. Vi oppfordrer interessenter til å sette seg grundig inn i disse.

FORSIKRING MED POLISENUMMER

Gjensidige Forsikring Polisenummer: 91266296

FORMUESVERDI

Formuesverdi for inntektsåret 2022: Som primærbolig Kr. 1 285 923,- Som sekundærbolig Kr. 4 886 508,-

BORETTSLAG

Borettslag: Stigenga borettslag, Orgnr: 948518953

Generelt om borettslaget:

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter. Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS. Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslaget arrangerer to dugnader pr. år. Andelseierne har også delt ansvar for fremkommelighet til postkasser og avfallshus. Det deles ut lister der man har ansvar i en uke for de punktene man selv benytter.

Styreleder opplyser at det er behov for vedlikehold i borettslaget. Endelig vedlikeholdsplan er ikke vedtatt, men vil bli presentert for Generalforsamlingen.

Større vedlikehold og rehabilitering:

2022:

- Brannvarslingsanlegg
- Sikring mot skadedyr 6 hus
- Skifte av tak etter lekkasje
- Bytte av rotten bordkledning
- Beising
- Innkjøp av nye postkassestativ
- Tilbakestilling av utvendig hageanlegg etter etablering av nye gårdsanlegg
- Utbedring av skader, vann, avløp og innvendige følgeskader.

2021:

- Brannvarslingsanlegg
- Skifte av vann og avløp under 58-64
- Etablering av utebod
- Utbedring av gjerde på nedre

2020:

- Skadedyrbekjempelse
- Utvendige fellesladere for el-bil
- Utbedring av utvendig vannlekkasje
- Utbedring to terrasser med vannlekkasje
- Utbedring av setningsskade

2019:

- Ladestasjoner: Etablert ladeløsning i garasjehusene

2018:

- Skadedyrbekjempelse: Innkjøp av «stengsler/feller» i alle stikkledninger inn til borettslaget. Rydding under hus.

2017:

- Skadedyrbekjempelse
- Asfaltert innkjøring til øvre
- Utskifting av garasjeport øvre garasje nedre port
- Ytterligere en ladestasjon for elbil

2016:

- Skadedyrbekjempelse

2015:

- Beising: Ferdigstillelse av beising Stigenga nedre
- Ladestasjon for Elbiler: Etablering av ladestasjon for Elbiler
- Rensing av ventilasjonsrør: Rensing av ventilasjonsrør i borettslagets leiligheter

2014:

- Beising: Husene ble beiset. Utbedring av fasadeskader i forbindelse med beising
- Fibernett: Installasjon av fibernett
- Lekeplass: Utbedring og oppgradering av lekeplassene
- Utemøbler: Oppgradering av utemøbler

Interessenter oppfordres til å sette seg inn i borettslagets vedtekter, husordensregler, regnskap, budsjett og årsberetning som kan fås ved henvendelse til megler.

FORRETNINGSFØRER

OBOS Eiendomsforvaltning AS

STYREGODKJENNING

Det er ikke krav til styregodkjenning av ny eier.

FORKJØPSRETT

Det foreligger forkjøpsrett for OBOS-medlemmer og andelseiere. Denne blir avklart i etterkant av salget. Ta kontakt med megler eller forretningsfører for ytterligere opplysninger om meldefristen.

Diverse

TEKNISKE INSTALLASJONER

Tekniske- og VVS anlegg:

- Synlige vannrør av typen plastrør, kobberrør, plastbelagte kobberrør og forkrommede vannrør.
- Synlige avløpsrør i plast. Stoppekraner for vann i benkeskap på kjøkken og i kasse på bad i 1. etasje.
- Hovedstoppekran plassert under luke i gulv i kasse under trapp(ikke inspisert).
- Oso varmtvannsbereder på ca 287 liter fra 2019 plassert i bod i 1. etasje.
- Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler og luft-til-luft varmepumpe.
- Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via veggventiler og naturlig tilluft.

Elektrisk anlegg:

- Sikringsskap plassert i rom benyttet som bod.
- Automatsikringer.
- Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

Brann:

- Det er røykvarslere i boligen.
- Brannslukkningsapparat med pulver fra 2018.

Utstyr:

- Borettslaget har en kollektiv avtale med Telenor for kabel-TV og bredbånd.

DYREHOLD

Det må søkes skriftlig til styret om dyrehold. Dyrehold kan nektes ved saklig grunn.

DIVERSE

Det foreligger godkjente originale byggetegninger. Dagens planløsninger avviker fra de originale byggetegninger. I 1. etasje var det opprinnelige åpen løsning mellom stue og kjøkken, badet var større og det er satt opp en vegg i entreén for å etablere bod.

Alle innvendige og utvendige arealangivelser er hentet fra vedlagte takstdokumenter og er ikke kontrollmålt av megler.

I internettannonsen, salgsoppgaven og eventuell avisannonse er det bruken av boligens rom som er opplyst, selv om denne kan være i strid med dagens krav for tilsvarende bruk.

ANNET

Vi i EIE Eiendomsmegling Frogner & Aker brygge etterstreber å ha de beste boligannonsene i Norge og vi er stolte av å ha tilknyttet oss det som etter vår mening er de beste på styling og bilder i landet. Interiørarkitekt Cathrine Bækken ved Eave Studio og fotograf Daniel Bergsagel jobber eksklusivt for vårt kontor. Slik kan vi love det beste resultatet for våre kunder.

Rett til fritt å velge megler:

Valg av eiendomsmeglingsforetak skal være frivillig. Eiendomsmeglingsforetak kan ikke inngå oppdrag om eiendomsmegling dersom inngåelsen av oppdraget er satt som vilkår i avtale om annet enn eiendomsmegling, f.eks. tilbud om lån eller andre banktjenester, jf. Lov om eiendomsmegling § 6-3 (3).

RADONMÅLING

Fra og med 1. januar 2014 må alle som leier ut bolig ha gjennomført radonmåling av boligen og kunne fremvise dokumentasjon på at radonnivåene er forsvarlig. Kravet gjelder alle typer utleieboliger, både de som leies ut av det offentlige, virksomheter og private, inkludert leiligheter og hybler i tilknytning til egen bolig. Også institusjoner o.l. omfattes dersom beboerne betaler leie.

Offentlige forhold

FORPLIKTELSE, RETTIGHETER OG SERVITUTTER

Eiendommens servitutter følger av dens grunnboksblad. For servitutter eldre enn fradelingsdato og eventuelle arealoppføringer som kan ha betydning for denne matrikkelenhet henvises det til hovedbruket / avgivereiendommen. For festenummer gjelder henvisningen servitutter eldre enn festekontrakten. Ta kontakt med megler for mer informasjon.

Borettslaget har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i andelen for opptil 2 x folketrygdens grunnbeløp (2G). Pantet dekker borettslagets krav på felleskostnader og andre krav borettslaget kan knytte til andelseieren.

Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn én andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andelen.

Kommunen har lovbestemt første prioritets pant (legalpant) i eiendommen for eventuelle ubetalte kommunale skatte- og avgiftskrav.

UTLEIE

Andelseier kan ikke uten samtykke fra styret i borettslaget overlate bruken av boligen til andre. Med samtykke fra styret kan andelseier overlate boligen til andre i inntil tre år hvis andelseier har bodd i boligen i minst ett av de to siste årene, jf. borettslagsloven § 5-5. Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Utleie i andre tilfeller kan godtas ved særlige grunner, jf. borettslagslova § 5-6. Se også borettslagets vedtekter og konferer megler ved spørsmål.

VEI/VANN/KLOAKK

Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp ifølge Oslo kommune.

Vi gjør oppmerksom på at private ledninger vedlikeholdes for eiers regning. For private fellesledninger er der normalt tilknyttet solidarisk vedlikeholdsplikt.

REGULERING

Området er regulert til bolig med tilhørende anlegg, jf. reguleringsplan 9569 i følge Oslo kommune.

Kopi av reguleringskart med tegnforklaring er vedlagt salgsoppgave. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Kjøpsvilkår

OVERTAGELSE

Overtagelse etter avtale med selger.

PRISANTYDNING, OMKOSTNINGER OG EVT. FELLESgjELD

kr 5 790 000,- (Prisantydning)

kr 105 278,- (Andel av fellesgjeld)

kr 5 895 278,- (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger:

kr 200,- (Pantattest kjøper)

kr 500,- (Tingl.gebyr BRL-skjøte - Statens Kartverk)

kr 500,- (Tingl.gebyr pantedokument BRL - Statens Kartverk)

kr 7 981,- (Gebyr utlysing forkjøpsrett)

kr 9 181,- (Omkostninger totalt ved prisantydning)

kr 5 904 459,- (Totalpris inkl omkostninger)

Valgfrie omkostninger:

kr 8 250,- (Boligkjøperpakke (valgfritt))

kr 5 912 709,- (Totalpris inkl omk og valgfrie omkostninger)

BOLIGSELGERFORSIKRING

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til kr. 12.000.000,-. Egenerklæringsskjema er vedlagt salgsoppgave.

BETALINGSBETINGELSER

Fullstendig kjøpesum samt omkostninger skal være disponibelt på meglers klientkonto innen dato for overtagelse. Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller kjøpers konto i norsk finansinstitusjon. Eventuell egenkapital skal innbetales i én samlet betaling fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

VEDERLAGET

Følgende er avtalt om meglers vederlag:

Provisjon: 1,9%

Tilrettelegging: kr. 14.900,-

Grunnpakke: kr. 12.000,-

Oppgjørshonorar: kr. 7.990,-

Markedspakke: kr. 24.990,-

Visning/overtagelse: kr. 3.500,-

Meglerbrev: kr. 5.150,-

Eierskiftegebyr: kr. 6.385,-

Dersom handelen ikke kommer i stand eller at oppdraget sies opp har megleren krav på dekning for påløpte timer, påløpte visninger, grunn og markedspakke samt utlegg.

OPPDRAGSNUMMER

99-24-0211

Kjøpsinformasjon

BUDGIVNING

Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi gjør oppmerksom på at det i forbrukerforhold ikke kan inngis bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn dette. Hos EIE stiller vi strengere krav til frister ved budgivning enn det som følger av Forbrukerinformasjon om budgivning punkt 4, vedlagt i salgsoppgaven. Bud skal ikke ha en akseptfrist på mindre enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere akseptfrist enn 30 minutter kan bli avvist.

Eiendomsmegler har ikke ansvar for forsinkelser som skyldes tekniske feil. Akseptfristen er absolutt, det vil si at selger må akseptere budet og kjøper meddeles aksepten innen utløpet av akseptfristen. Dersom du utsetter inngivelse av bud til tett opp mot akseptfristen på et annet bud er det en reell fare for at eiendommen kan bli solgt før ditt bud kommer frem til megler og/eller megler rekker å bringe budet videre til selger. Husk alltid å ringe megler etter at du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt og kan formidles til selger. For øvrig vises det til vedlagte forbrukerinformasjon om budgivning.

Alle bud og budforhøyelser skal være skriftlig. I tillegg må legitimasjon være fremlagt, og budet skal signeres av budgiver. Eiendomsmegler kan ikke formidle bud før disse kravene er oppfylt. Vi oppfordrer til å inngi bud elektronisk, ved å trykke på "Gå til budgivning" på eiendommens hjemmeside på eie.no eller ved å trykke på knappen "Gi bud" i finn-annonsen. Ved å benytte denne tjenesten vil vilkårene om legitimasjon og signatur fra budgiver være oppfylt. Som kjøper og selger hos EIE vil du få tilsendt budjournalen etter at handel er inngått. Dette innebærer at alle bud vil bli gjort kjent for partene i den endelige

kjøpsavtalen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournalen i anonymisert form. Det er viktig at du gjør deg kjent med all informasjon om boligen, og at du har spurt om det du eventuelt lurer på, før du legger inn et bud.

BOLIGKJØPERPAKKE OG BOLIGKJØPERFORSIKRING

EIE har sammen med vår samarbeidspartner lansert et gunstig forsikringskonsept for deg som kjøper bolig gjennom EIE.

Kjøpere (ikke juridiske personer) har anledning til å tegne Boligkjøperpakken. Denne kan inkludere bl.a. husforsikring, innboforsikring, dobbel rentedekning, flytteforsikring og boligkjøperforsikring som gir deg juridisk bistand dersom du ønsker å reklamere på boligkjøpet. Kjøpere (ikke juridiske personer) kan også velge å kun tegne boligkjøperforsikring.

Boligkjøperpakken/boligkjøperforsikring må tegnes senest i forbindelse med kontraktsmøtet.

Produktark for boligkjøperpakken og boligkjøperforsikring ligger vedlagt i salgsoppgaven. Ta kontakt med megler for ytterligere informasjon.

LOVANVENDELSE

Generelle bestemmelser 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. 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 budskjemaet avgi egenerklæring om budgiver er forbruker eller næringsdrivende/person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

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.

HVITVASKING

Eiendomsmegler er underlagt lov om hvitvasking og tilhørende forskrift. Hvitvaskingsloven pålegger megler å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper. Dersom kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak, og dette medfører at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket misligholder kjøper avtalen. Dette vil kunne gi selger rettigheter etter avhendingsloven, herunder rett til å heve kjøpet og gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning dersom misligholdet er vesentlig. I tilfeller der det er selger som ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget må megler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i så fall ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha krav mot selger etter avhendingslovens

bestemmelser om mislighold og forsinkelse.

Dersom kundetiltak ikke lar seg gjennomføre vil EIE eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

PERSONVERN

Som interessent, budgiver og kjøper vil dine personopplysninger bli registrert og lagret. Som eiendomsmeglingsforetak har vi plikt til å oppbevare kontrakter og dokumenter i minst 10 år, jf. eiendomsmeglingsforskriften § 3-7 (3). Dette innebærer at mulighetene for å få slettet personopplysninger er begrenset. Du kan lese om vår behandling av personopplysninger i vår personvernerklæring på <https://eie.no/eiendom/personvernerklaering>

Megler

AVDELING

Mekleriet Frogner AS
EIE Frogner & Aker Brygge
Org. nr: 924606134
Kristinelundveien 2
0268 Oslo
Tlf: 22 12 06 62

ANSVARLIG MEGLER

Fagansvarlig / Eiendomsmegler MNEF Carl Fredrik Sønsteby

SAKSBEHANDLERE

Alexander Birkeland
EIE Frogner & Aker Brygge
Eiendomsmeglerfullmektig | Partner | Salgsleder
Mob: 98 02 16 26 / E-post: abi@eie.no

Lone Marie Trandem
Eiendomsmeglerfullmektig
Mob: 47 80 44 45
[/ E-post: lt@eie.no

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

DITT NYE
HJEM?



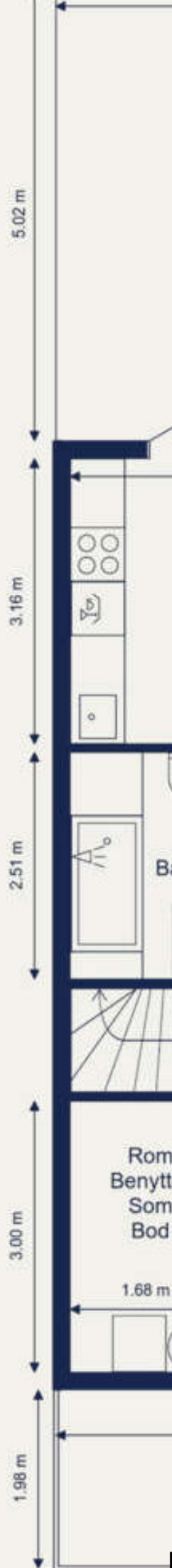




Stigenga 88

0979 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer





































EIE har Norges mest fornøyde boligkunder*

Eiendomsmeglere forvalter det mest dyrebare kundene våre eier, og vi verdsetter derfor tilliten fra våre kunder høyt.

Hver dag står vi på for å gi dere Premium rådgivning, og trygghet og forutsigbarhet gjennom hele boligprosessen. For tredje gang har EIE bevist at disse verdiene gir de mest fornøyde boligkundene i landet*. Vi takker ydmykt for tilliten.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Kundebarometer 2023, 2021 og 2020. Og 2. plass i 2022. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.no









EIE er bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023*

EIE har et uttalt mål å være en attraktiv, inkluderende og trygg arbeidsplass. Vi har troen på at mangfold ikke bare sikrer god balanse, men også driver innovasjon og vekst.

Vi er takknemlig for at våre kunder deler vårt fokus på bærekraft, innovasjon, inkludering og mangfold.



*EIE ble bransjevinner i Norsk Bærekraftbarometer 2023, 2022 og 2020.
Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.barekraftbarometer.com

































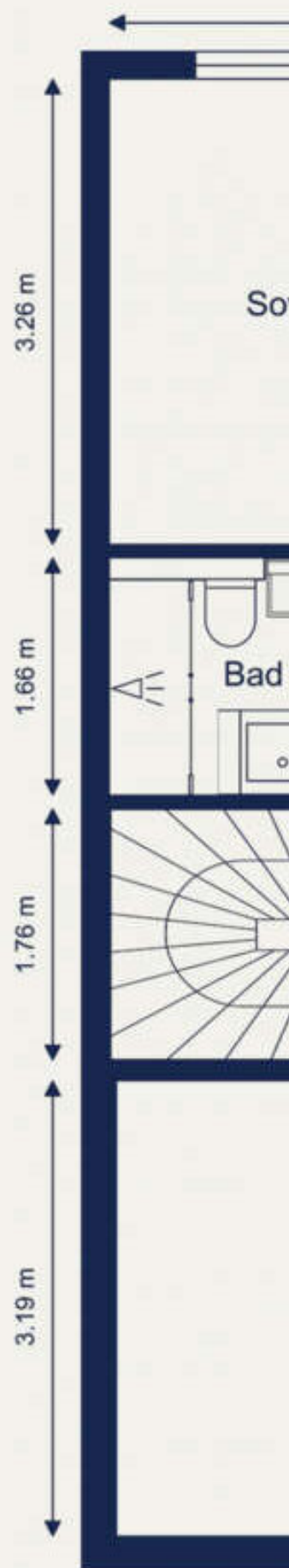


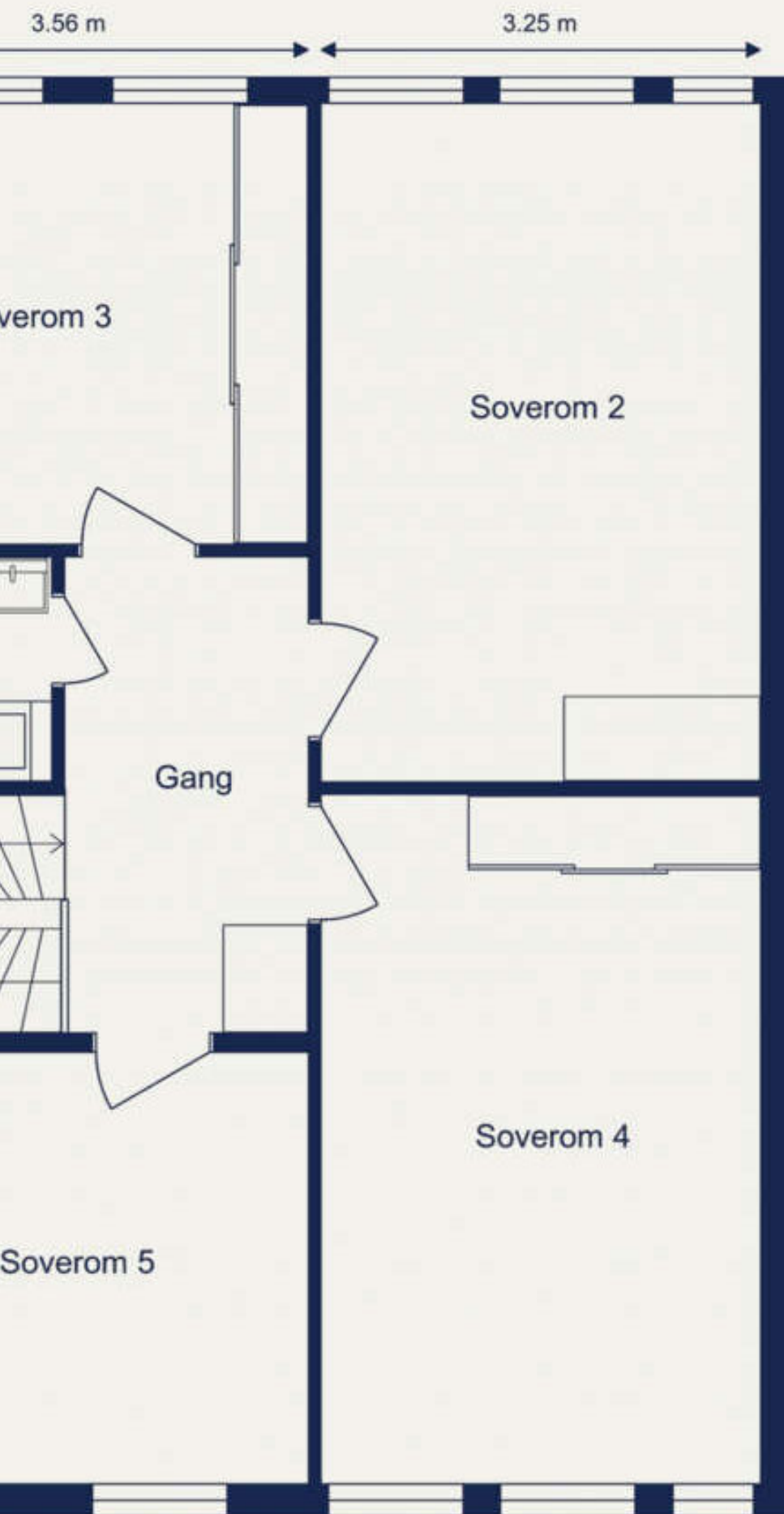


Stigenga 88

0979 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer





















































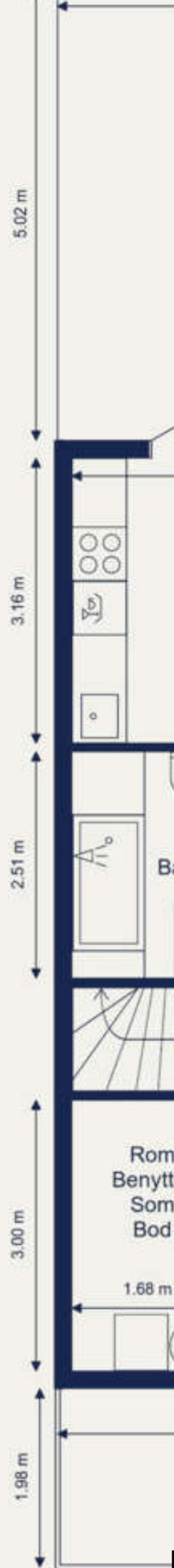




Stigenga 88

0979 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer

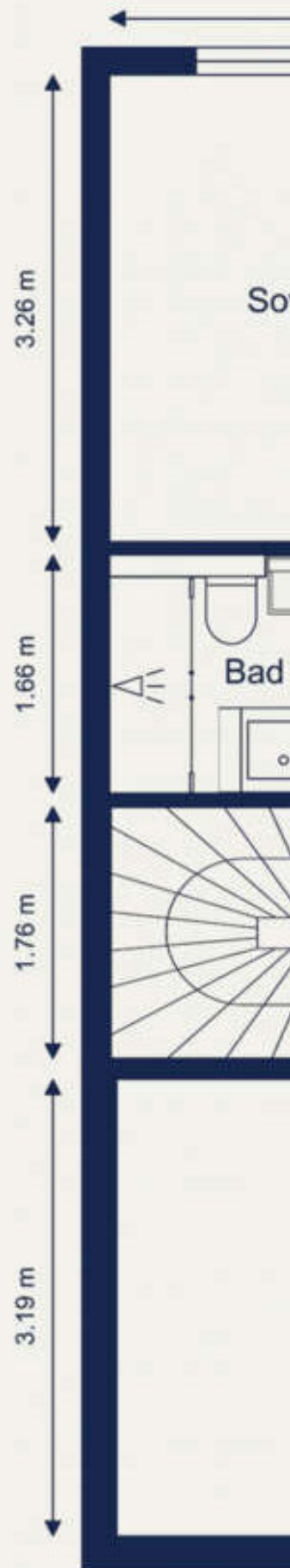


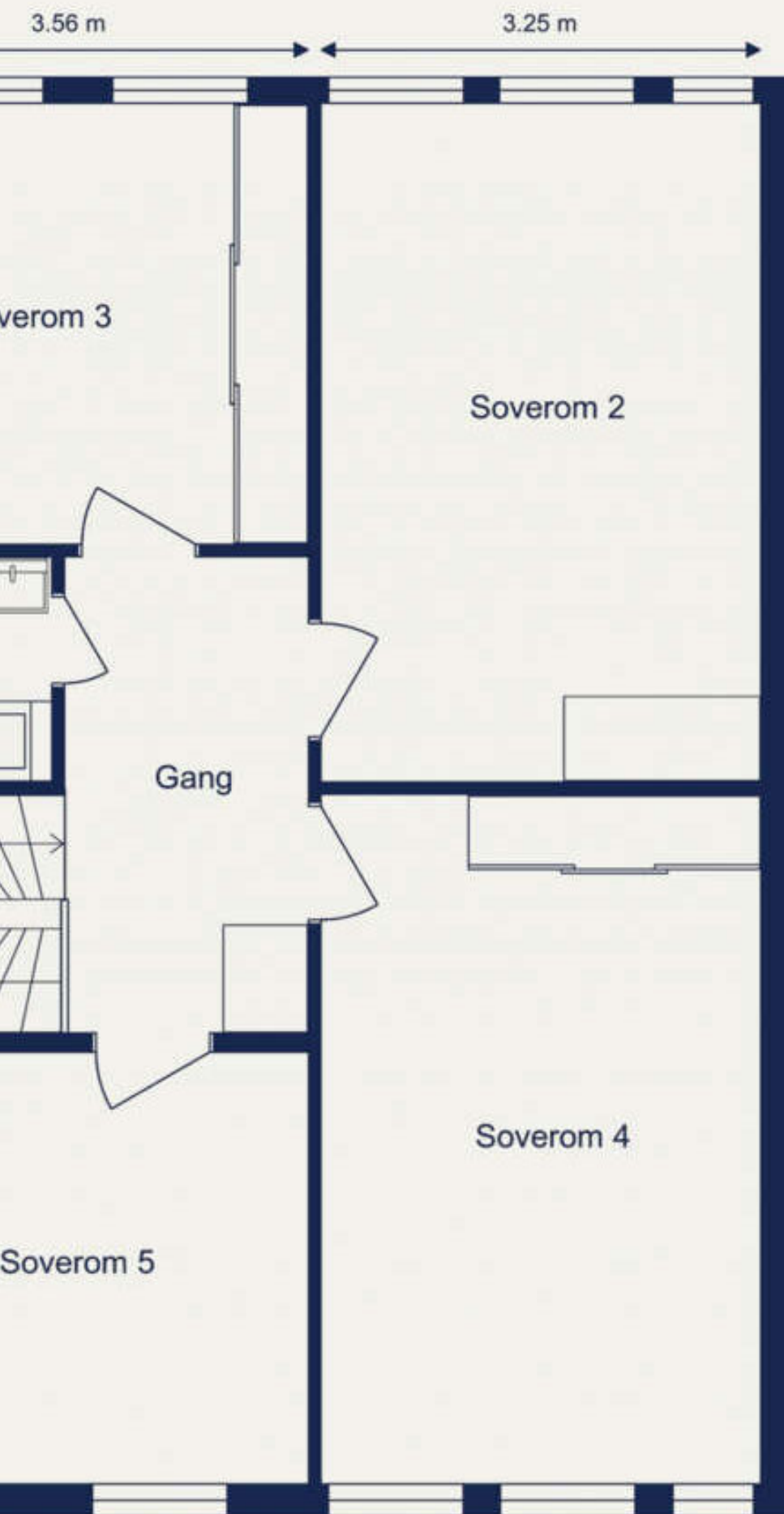


Stigenga 88

0979 Oslo

Plantegningen er ikke målbar,
og avvik kan forekomme.
Målene er å anse som estimer





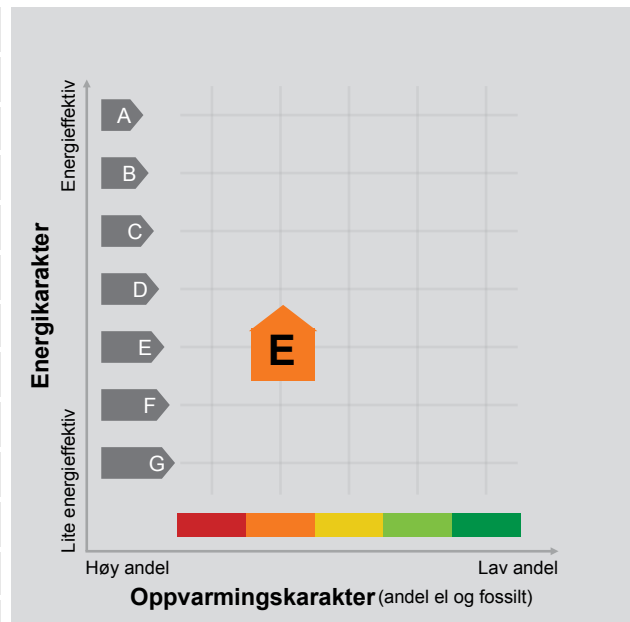


INFORMASJON & DOKUMENTER



ENERGIATTEST

Adresse	Stigenga 88
Postnummer	0979
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	105
Bruksnummer	391
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80661037
Bruksenhetsnummer	H0101
Merkenummer	248b913b-6307-4c32-b9aa-94fe01718bac
Dato	19.06.2024



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

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

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

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen

Tips 2: Luft kort og effektivt

Tips 3: Redusér innetemperaturen

Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Mulige forbedringer for boligens energistandard

Ut fra opplysningene som er oppgitt om boligen, anbefales følgende energieffektiviserende tiltak. Dette er tiltak som kan gi bygningen et bedre energimerke.

Noen av tiltakene kan i tillegg være svært lønnsomme. Tiltakene bør spesielt vurderes ved modernisering av bygningen eller utskifting av teknisk utstyr.

Tiltaksliste (For full beskrivelse av tiltakene, se Tiltaksliste - vedlegg 1)

- Slå el.apparater helt av

- Montere urbryter på motorvarmer

- Bruk varmtvann fornuftig

- Randsoneisolering av etasjeskillere

Det tas forbehold om at tiltakene er foreslått ut fra de opplysninger som er gitt om boligen. Fagfolk bør derfor kontaktes for å vurdere tiltakene nærmere. Eventuell gjennomføring av tiltak må skje i samsvar

med gjeldende lovverk, og det må tas hensyn til krav til godt inneklima og forebygging av fuktskader og andre byggskaader.

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

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

Bygningskategori:	Småhus
Bygningstype:	Rekkehus
Byggeår	1972
Bygningsmateriale:	Tre
BRA:	146
Ant. etg. med oppv. BRA:	2
Detaljert vegger:	Nei
Detaljert vindu:	Nei

Teknisk installasjon

Oppvarming:	Elektrisk Varmepumpe
Ventilasjon	Mekanisk avtrekk

Om grunnlaget for energiattesten

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

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

Om energimerkeordningen

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

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer på tlf. 24 24 05 95 eller svarer@enova.no.

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 05 95.

Tiltaksliste: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom (Vedlegg 1)

Adresse: Stigenga 88
Postnummer: 0979
Sted: OSLO
Kommune: Oslo
Bolignummer: H0101
Dato: 19.06.2024 6:54:48
Energimerkenummer: 248b913b-6307-4c32-b9aa-94fe01718bac

Kommunennummer: 0301
Gårdsnummer: 105
Bruksnummer: 391
Seksjonsnummer: 0
Festenummer: 0
Bygningsnummer: 80661037

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 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: 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 5: 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 6: 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 7: 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 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 innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, 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. Monter 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 persiennner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 10: 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. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjøleskap 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 utendørs

Tiltak 11: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 12: 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 13: 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 14: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 16: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 17: 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 18: Isolering av innervegg mot uoppvarmet rom

Innervegg mot uoppvarmet rom i boligen isoleres.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres 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.

Tiltak 20: 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 på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 21: Montere urstyring på avtrekksvifter / ventilasjonsanlegg

Det bør undersøkes hvorvidt ventilasjonsanlegget har mulighet for trinnvis regulering av luftmengden (1,2,3 eller max/normal/min) og evt. urstyring tilknyttet denne funksjonen. Det bør evt. ettermonteres et ukesur som styrer luftmengdene avhengig av brukstiden. For boliger bør ikke ventilasjonen stoppes når boligen ikke er i bruk, men det bør være en minsteventilasjon på ca 0,2 l/s pr. m².

Tiltak 22: Installere ventilasjonsanlegg med varmegjenvinner til erstatning for mekanisk ventilasjon

Boligen har mekanisk ventilasjon, dvs. at luftutskiftning (medfølgende varmetap) skjer uten varmegjenvinning. Det kan vurderes å installere et balansert ventilasjonsanlegg, som gir varmegjenvinning fra avkastluften. Nytt anlegg med både ur- og mengdestyring vil gi muligheter for behovsstyring og dermed energisparing. Ventilasjonsanlegget kan ha et vannbårent eller elektrisk varmebatteri.

HUSORDEN

FOR

STINGENGA BORETTSLAG

Vedtatt på ordinær generalforsamling 01.06.1976 og endret senest på ordinær generalforsamling 08.06.2006.

1. INNLEDNING

Stingenga Borettslag er et andelslag, hvor borettslagersmedlemmene i fellesskap eier husene. Dette medfører at beboerne i fellesskap er ansvarlige for at eiendommen holdes i best mulig stand og dermed skaper en størst mulig trivsel i bomiljøet. Husordensreglene har til formål å sikre beboerne gode boligforhold og trygge godt naboskap. Det er lagt vekt på muligheter for individuell utfoldelse, samtidig som fellesskapet innen de enkelte husrekker og innen borettslaget som helhet bevares. Husordensreglene er en del av leiekontrakten mellom borettslaget og den enkelte borettslagersmedlem.

2. OM BRUK AV LEILIGHETEN

Beboerne er ansvarlig for vedlikehold av egen leilighet, kfr. leiekontrakten. Vannklosett og avløp må ikke brukes til uvedkommende avfall eller på annen måte som kan føre til forstoppelse av eller skade på felles avløp. Det må heller ikke slås ut ildsfarlige eller særlig aggressive væsker (f.eks. ufortynnede kjemikalier som syrer, baser eller fremkallingsvæsker m.m.). Beboerne plikter å kjenne til hvordan leilighetens hovedkran stenges av for å kunne begrense eventuell vannskade ved skade på røranlegget. Hver leilighet er utstyrt med godkjent brannslange. Husk brannslangens plass er på badet eller i tilknytning til dette, slik at den til enhver tid er klar til bruk.

3. RO I OG UTENFOR LEILIGHETENE

Beboerne bør unngå å forårsake unødvendig og urimelig støy. Særlig bør det i sommerhalvåret utvises rimelighet ved bruk av TV, radio, grammofon og stereoanlegg. Med åpne vinduer er lydisolasjonen dårlig. I tiden fra kl. 23.00 til kl. 06.00 skal det være ro ved husene. Det er et forbud mot å ha partytelt i hagene stående oppe i mer enn fire dager sammenhengende. Musikk- og sangundervisning kan tillates etter avtale med styret. Musikk- og sangøvelser er ikke tillatt på hverdager i tiden fra kl. 21.00 og til kl. 08.00. Søn- og helligdager ikke før kl. 13.00. Forbud mot støyende og sjenerende hobbyvirksomhet inngår i ovennevnte tidsrom.

4. RADIO/TV-ANLEGGET

Hver leilighet er utstyrt med originalt HIRSHMANN antenne- opplegg. Bare dette må benyttes til tilkobling til felles- anlegget, for derav å oppnå best mulig mottaking for den enkelte. Annet utvendig antenneopplegg vil ikke kunne settes opp uten spesielt samtykke fra styret (radiostøykontrollen).

5. DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr (hund/katt) etter godkjenning av styret og etter at det er undertegnet en spesiell erklæring, som er en del av husleiekontrakten.

Erklæring om hold av husdyr

Undertegnede, som holder husdyr (hund/katt), forplikter seg til å overholde følgende regler:

- 1: Hunden skal alltid føres i bånd innenfor borettslagets område.
Det forutsettes at enhver huseier er kjent med politivedtektene angående hundehold, og straffebestemmelsene overfor hundeeiere som lar hunden gå løs i den tid det er båndtvang.
- 2: Hunden eller katten skal føres til et vel egnet sted hvor lufting kan foregå.
Lufting av hunden må ikke foregå på steder som tørke- og bankeplasser sandkasser, plener og grøntanlegg innenfor borettslagets område. Eieren forplikter seg til å fjerne ekskrementer som dyret måtte etterlate seg innenfor området.
- 3: Dersom det kommer berettigede klager over at mitt husdyrhold sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter jeg meg til å fjerne dyret fra leiligheten hvis ikke annen minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfeller avgjør styret, etter forhandling med partene, hvorvidt en klage er berettiget.
- 4: Denne erklæring betraktes som en del av vedtektene, og brudd på erklæringen blir å betrakte som et mislighold av overstående.

For øvrig aksepterer undertegnede seg til å godta de endringer i bestemmelsene om dyrehold, som borettslaverne i generalforsamling til enhver tid finner nødvendig å måtte foreta i forbindelse med anskaffelse av husdyr.

For styret

Beboer

Dato:

Dato:

6. SØPPEL

Søppelsekkene er beregnet på husholdningsavfall. Alt avfall skal - før det legges i sekkene - være innpakket. Kartonger (pappmelk), esker o.l. skal brettes godt sammen, eventuelt rives i stykker, så plassen blir godt utnyttet. Sekkene må ikke overfylles og det er ikke tillatt å plassere søppel utenfor sekkene. Søppelplassene må holdes ryddige og rene og det må sørges for snøfjerning om vinteren. ærlig giftig eller eksplosjonsfarlig avfall må ikke legges i sekkene.

7. TØR KING, LUFTING OG BANKING

Tørkestativene skal bare brukes til tørk av vasketøy og til lufting av tøy og sengeklær. Matter, tepper og tøy kan luftes og bankes på de oppsatte bankestativ. Tørke- og bankeplasser skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai. Tøy må ikke bankes eller henge utendørs til tørk etter kl. 17.00 dag før søn- og helligdager. Det er ikke tillatt å sette opp private tørkestativ/paraplystativ i egen hage, eller trekke tørkesnorer som kan være til sjenanse for naboer.

8. FELLES GRØNTANLEGG

Grøntanlegg som ikke er tilknyttet den enkelte leilighet er fellesområde. Disse vedlikeholdes av beboerne som naturlig sogner til områdene.

9. SNØMÅKING, SANDSTRØING

Veiene mellom husene vil om vinteren bli besørget brøytet av borettslaget. Strøing må foretas av de beboerne som finner dette påkrevet. Om sommeren bør beboerne foreta rengjøring av veiene.

10. LEKEPLASSER

Barn skal i størst mulig utstrekning få utfolde seg fritt på lekeplasser og felles grøntanlegg. Barns lek med ball tillates, dog ikke organisert fotballsparking innen borettslagets område. Aktiviteter igangsatt av eller under kontroll av velferdsutvalget omfattes ikke av denne bestemmelse. Sykling på grøntanleggene og ukontrollert sykling (racersykling) på stikkveiene er ikke tillatt.

11. TRAFIKKAVVIKLING

Kjøring med motorvogn på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største tillatte hastighet er 15 km/t. Parkering på boligveiene er forbudt. Unntak fra dette er nødvendig av- og pålessing. Parkeringsplassene tillates kun benyttet til parkering av biler, ikke til campingvogner, tilhengere og lignende. Husstander som disponerer 1 bil kan ikke leie ekstra parkeringsplass ute, men henvises til den tildelte plassen i parkeringshuset.

12. PARKERINGSBUS

Garasjen kan kun benyttes til oppstilling av biler. Bilen skal stå parkert på den anviste plass, og parkeres slik at den er til minst mulig sjenanse for naboene. Garasjeporten må låses når parkeringshuset forlates. Bil- og motorvask er ikke tillatt i parkeringshusene. Garasjen tillates ikke benyttet som verksted utover det som er rimelig servicearbeid på egen bil.

13. UTLUFTING UNDER HUS

Det er ikke tillatt å tette til åpningene under husene. Konstruksjonen forutsetter en riktig utlufting til enhver tid. Skader som måtte oppstå (teleskader på fundament, sopp og/eller råte) må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at reglene ikke er fulgt.

14. FORANDRINGER/TILBYGG

Innvendige bygningsmessige forandringer, samt installasjon av ildsted etc. skal forelegges styret for godkjenning før arbeidet settes igang. Utvendig tilbygg, frittstående bygg og kjeller skal godkjennes av generalforsamlingen.

15. ENDRING AV HUSORDENSREGLENE

Forslag til endring av husordensreglene leveres styret skriftlig og vedtak gjøres av generalforsamlingen.

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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.



EIENDOM NORGE



Eiendoms
advokatene
MNA

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTIL 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. Veggglamper, krokhangte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

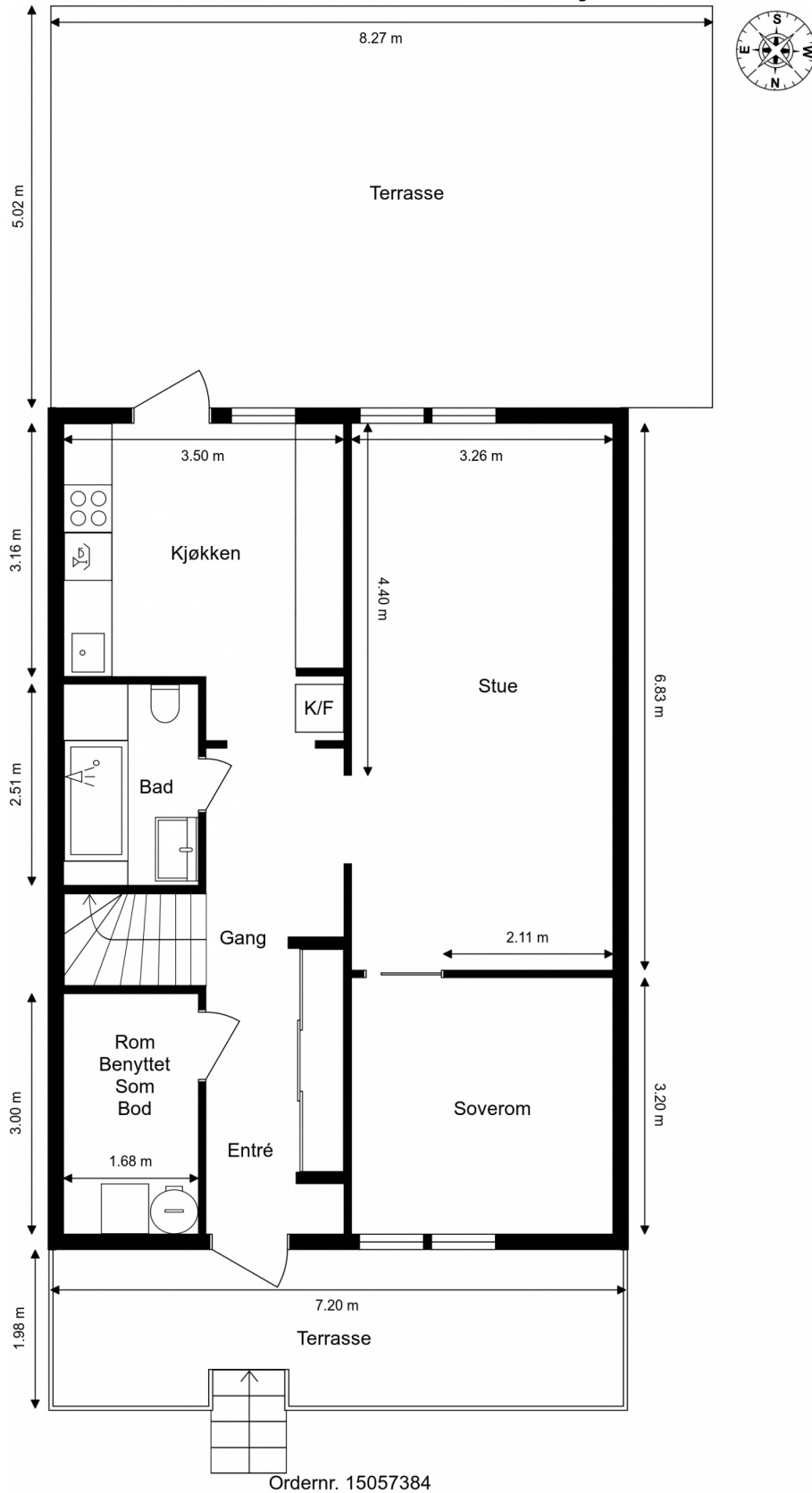
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

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.

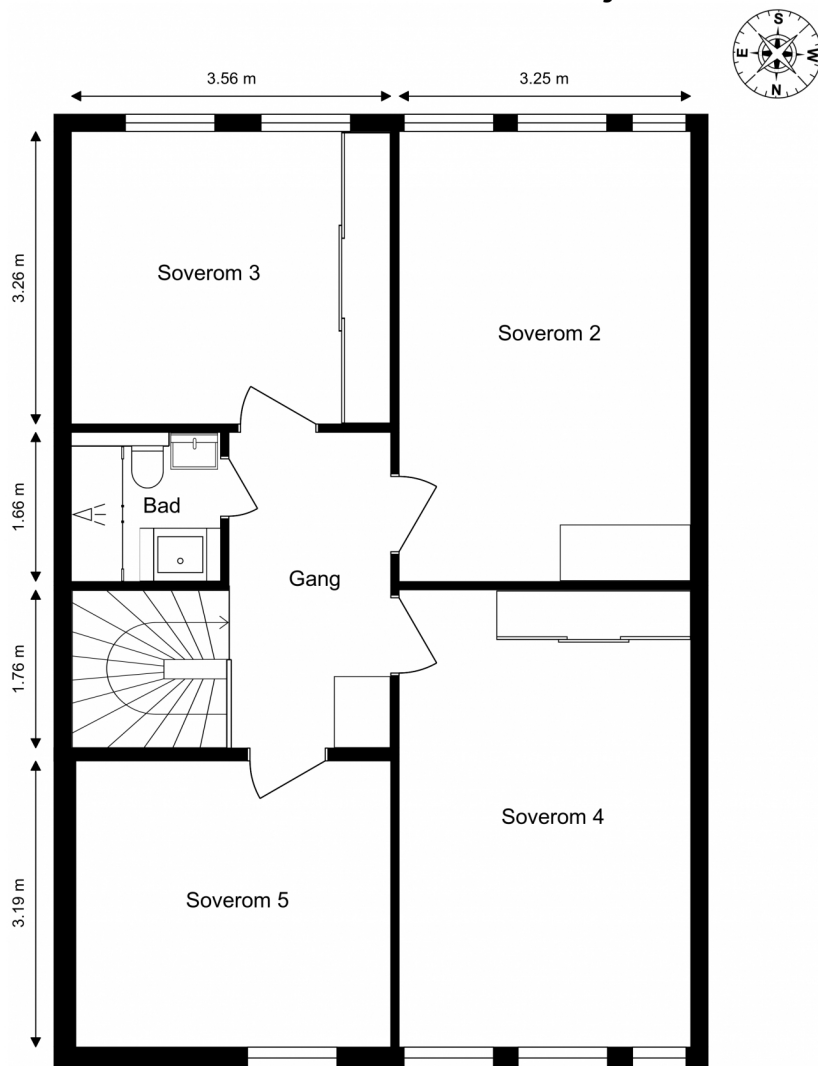
Stigenga 88, 0979 OSLO

Rekkehus. - 1.etasje.



Stigenga 88, 0979 OSLO

Rekkehus. - 2.etasje.



Ordernr. 15057384



Planskissen er ikke i målestokk.
Oppgitte mål er innvendig og kan ikke betraktes som eksakte. Det tas ikke ansvar for evt. feil.
Planskisse er utarbeidet av Anticimex. Alle rettigheter ved bruk av planskisse tilhører Anticimex.

Tilstandsrapport

Risikovurdering for Anticimex boligselgerforsikring

Stigenga 88
0979 OSLO
Gnr./Bnr.: 105/391
Andelsnr. : 47
Oslo kommune

Areal

Rekkehus.
Bruksareal: 140 m²
Frittstående bod.
Bruksareal: 6 m²

Totalt bruksareal (BRA): 146 m²

Befaring

Befaringsdato: 10.06.2024

Bygningssakkyndig selskap

Anticimex AS

www.anticimex.no

Tlf: 41414128

E-post: boliginspeksjoner.ost@anticimex.no

Orgnr: 923 856 781



Signatur inspektør: Tim Roar Fauske

Mobil: 48036172

Om Tilstandsrapporten

Hvordan lese rapporten

Risikovurderingsrapporten viser hva som har blitt undersøkt i forbindelse med den bygningssakkyndiges besiktigelse av eiendommen. Om ikke annet er kommentert består undersøkelsene av visuelle observasjoner.

Rapporten er utarbeidet i henhold til forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel), gjeldende fra 1. januar 2022, og danner grunnlaget for forsikringsgivers risikovurdering av boligen og derved forsikringsgivers grunnlag for å innvilge tegning av boligselgerforsikring. Norsk Standard 3600 er også lagt til grunn, men ikke absolutt alle standardens bestemmelser er tatt med. Det er gjort et utvalg med prinsippet kost / nytte basert på avhendingsloven og hva forsikringsgiver anser relevant for risikovurderingen som foretas. Annen relevant bygningsteknisk erfaring og forståelse er også lagt til grunn, herunder forhold som har registrerte høye klagefrekvenser og/eller skadesaker.

Bagatellmessige og åpenbare forhold som er synlige for enhver og ikke har vesentlig bygningsmessig betydning, er normalt ikke omtalt.

Gulv mot grunn og etasjeskillere kontrolleres ved bruk av krysslaser for eventuelle skjevheter. I utgangspunktet kontrolleres to rom i hver etasje (eventuelt kryssmåling i ett rom), og i hvert rom er det 5 målepunkter. Stikkprøveprinsippet er benyttet.

I rapporten har alle TG 2, TG 3 og TG IU kommentarer for bedre forståelse. De sjekkpunkter som har fått TG 0 og 1 (ikke funnet funksjonssvikt) er listet opp horisontalt i starten av hvert hovedelement. Hovedhensikten med denne risikovurderingsrapporten er å bidra til å vurdere boligens tilstand, oppfylle forsikringstakers/selgers opplysningsplikt overfor forsikringsgiver og kjøper av boligen, og gi den bygningssakkyndiges faglige vurderinger som gjelder byggetekniske forhold for boligen, som vil kunne begrense boligselgerforsikringens dekningsomfang og som kjøper anbefales være spesielt oppmerksom på.

Forklaring av tilstandsgrader

Tilstandsgrader, forkortet til TG, beskriver på en enkel og visuell måte en tilstand eller en risiko opp mot referansenivå. I tillegg til graderingen med tall, benyttes trafikklysets prinsipp med fargene grønt, gult og rødt.

TG 0 og TG 1 benyttes når tiltak vurderes som ikke nødvendig. Alle TG 2 og TG 3 kommenteres med årsak og konsekvens. TG IU kommenteres.

Dokumentasjonskrav

Dersom det har vært utført reparasjoner, vedlikehold, installasjoner, ombygging eller lignende i boligen de siste fem årene, og arbeidet er utført av kvalifiserte håndverkere, etterspørres dokumentasjon på arbeidet. Som dokumentasjon regnes blant annet skriftlig bekreftelse fra den eller de håndverkerne som ble brukt. Manglende dokumentasjon kommenteres.

For elektrisk anlegg skal det foreligge samsvarserklæring for arbeid utført etter 01.01.1999, samsvarserklæringen etterspørres. Dersom det har vært utført el. tilsyn i boligen skal dette dokumenteres. Manglende samsvarserklæring og dokumentasjon fra el. tilsynet kommenteres. Det foretas en forenklet vurdering av det elektriske anlegget.

Vurderinger for tilstandsgrader, hentet fra forskrift til avhendingsloven:

TG 0 Ingen avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 0 gis når bygningsdelen ikke har noen avvik. Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1 Mindre eller moderate avvik (funksjonssvikt ikke oppdaget)

Tilstandsgrad 1 gis når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler

TG 2 Vesentlige avvik (alder, slitasje, skader mv.)

Tilstandsgrad 2 gis når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid.

Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3 Store eller alvorlige avvik (strakstiltak nødvendig)

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

Sjablongmessig prisanslag er gitt på generelt grunnlag og må ikke ses på som et pristilbud fra håndverker. Kostnader ved utbedring avhenger av personlige valg av utførelse og produkter. Markedspris på materialer, produkter og håndverkertjenester vil også innvirke på utbedringskostnaden. For bygningsdeler som er gitt TG3 settes et sjablongmessig prisanslag på utbedringskostnad for tilsvarende standard.

TG IU Ikke undersøkt

TG IU skal kun brukes unntaksvis. Hvis det ikke har vært mulig å undersøke bygningsdelen, for eksempel fordi krypekjelleren er uten inspeksjonsmulighet eller taket var tildekket med snø på undersøkelsestidspunktet, skal dette oppgis.

i Informasjon

Ikonet (i) benyttes til å gi nyttige opplysninger selv om funksjonssvikt ikke ble oppdaget.

Befarings- og eiendomsopplysninger

Befaring

Befaringsdato	10.06.2024
Referansenummer	15057384
Meglerforetakets oppdragsnummer	99-24-0211
Hjemmelshaver/selger	Syed Iqbal Ahmed Naqvi/Jabeen Zehra
Bygningssakkyndig inspektør	Tim Roar Fauske
Tilstede på befaringen	Syed Iqbal Ahmed Naqvi.
Utvendige snødekte flater	Nei.
Utetemperatur	10 °C
Rapportdato	18.06.2024 20:59

Eiendomsopplysninger

Type objekt	Rekkehus
Gate/vei adresse	Stigenga 88
Postnummer/sted	0979 OSLO
Kommune	0301 - Oslo
Gnr./Bnr.:	105/391
Andelsnr.	47
Tomt	Eiet tomt: 21971 m²

Bygninger på eiendommen

Bygningstype	Byggår	Tilbygg	Ombygging
Rekkehus.	1973	2019.	
Frittstående bod.	1972.		

Byggemåte

Rekkehus tilhørende Stigenga Borettslag beliggende i bydel Stovner i Oslo kommune. Bygningen ble oppført i 1973. Borettslaget består av 152 boliger. Tomt for boligen opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, terrasser og asfaltert gangsti. Felles tomt for borettslaget opparbeidet med busker, trær, diverse beplantning, plenområder, lekeapparater, sittegrupper, belysning, parkeringsplasser og asfalterte internveier.

Rekkehus over to etasjer samt kaldtloft. Boligen er fundamentert på søyler av betong med støpt dekke. Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med liggende og stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater. Boligen har profilert entré dør. Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass fra 1999. Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler og luft-til-luft varmepumpe. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via veggventiler og naturlig tilluft.

Adkomst til boligen via asfaltert gangsti til boligens hovedinngangsparti i 1.etasje.

Boligen består av 2.etasje med: gang, bad og fire soverom.

1.etasje består av: entré/gang, bad, bod, soverom, stue og kjøkken. Utgang fra entré til terrasse på 14 m2. Utgang fra kjøkken til terrasse på 42 m2.

Boligen disponerer en garasjeplass i felles nærliggende garasjeanlegg som medfølger ved salg i følge selgers opplysninger. El-bil lader er montert.

Sammendrag av boligens tilstandsgrad



TG 1 i orden

TG 2 Alder, slitasje, skader mv.

TG 3 Strakstiltak nødvendig

TGIU Ikke undersøkt

Element	Status	Kontrollpunkt	Side	Sjablommessig prisanslag
Våtrom - Bad 2.etasje.		Ventilasjon	9	
		Sanitærutstyr / innredning	9	
		Fallforhold (gulv)	9	
Våtrom - Bad 1.etasje.		Ventilasjon	10	
		Vannrør	10	
		Sanitærutstyr / innredning	10	
		Overflater vegger	10	
		Overflater gulv	10	
		Membran, tettesjikt og overgang til sluk.	10	
		Fallforhold (gulv)	10	
		Annet	10	
Kjøkken - 1.etasje.		Innredning	11	
		Annet	11	
Øvrige rom - 1+2 etasje.		Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	11	
		Overflater gulv	11	
		Innerdører	11	
Loft - uinnredet / råloft		Overflater vegger/undertak	12	
Innvendige trapper		Innvendige trapper	12	
Etasjeskiller - 1.etasje.		Skjevhetmåling	12	
Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)		Varmtvannsbereder (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)	13	
		Hovedstoppekran	13	
Elektrisk anlegg		Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	14	
Brann		Brannskiller	14	Kr 0 - 10 000
Dører og vinduer		Vinduer	15	
Yttertak		Tekking (undertak, lekter og yttertekking)	15	
Balkonger, terrasser, veranda etc		Utkragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)	16	
Drenering		Alder	16	
Stikkledninger og tanker		Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	17	
Frittstående byggverk - Frittstående bod.		Frittstående byggverk	17	

Areal

Beskrivelse av arealmåling og arealbegreper

I henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) er NS 3940:2023 Areal- og volumberegninger av bygninger er lagt til grunn for arealmålinger og arealbegreper i rapporten.

Arealbegreper

Internt bruksareal (BRA-i):	Bruksareal av boenheten innenfor omsluttende vegger. Bruksenheten kan bestå av flere boenheter.
Eksternt bruksareal (BRA-e):	Bruksareal av alle rom som ligger utenfor boenheten/boenhetene, men som tilhører denne/disse.
Innglasset balkong (BRA-b):	Bruksareal av innglasset balkong tilknyttet boenheten. I begrepet inngår også veranda eller altan.
Totalt bruksareal (BRA):	Summen av BRA-i, BRA-e og BRA-b.
Terrasse- og balkongareal (TBA):	Areal av terrasser og åpne balkonger tilknyttet boenheten. I dette arealet inngår også åpen veranda eller altan mv.

Måleverdige arealer

Et areal er måleverdig når vilkår for fri høyde (høyde på minst 1,90 meter med en lengde og bredde på minst 0,60 x 0,60 meter), tilgjengelighet og permanent gangbart gulv oppfylles. I etasjer med skråtak gjelder egne bestemmelser. Ved nødvendige åpninger i etasjeskiller for trapp, måles kun det arealet som opptas av trappen. I etasjen under måles gulvet uten hensyn til trappen. Sjakter, heiser, skorsteiner, innvendige søyler og lignende er unntak og skal måles selv om de ikke oppfyller disse vilkårene og uansett om de har åpning i gulv, tilgjengelighet eller ikke.

Arealer med lav himlingshøyde

Ikke måleverdig gulvarealer som skyldes skråtak og lav himlingshøyde, opplyses som areal med lav himlingshøyde (ALH). ALH opplyses sammen med bruksareal (BRA) og summeres til gulvareal (GUA). Dersom en bolig har arealer bak knevegger som ikke er måleverdige, er disse ikke medtatt som areal med lav himlingshøyde (ALH).

Fysisk oppmåling og kontrollmåling

Det gjøres oppmerksom på at arealopplysninger i denne rapporten er basert på en fysisk oppmåling, og kan avvike fra arealopplysninger basert på byggemeldte tegninger. Dersom det ikke er fremlagt byggemeldte tegninger for boligen, vil den bygningssakkyndige i de fleste tilfeller ikke kunne måle opp skjulte sjakter o.l. Sjakter som betjener flere bruksenheter eller andre formål, for eksempel avfallssjakter, medtas ikke i boligens bruksareal. Det gjøres spesielt oppmerksom på at kontrollmåling av arealer krever kunnskap om bestemmelsene i NS 3940:2023. For eksempel vil boenhetens totale bruksareal (BRA) alltid være større enn summen av arealene fra hvert enkelt rom. Dette er på grunn av at boenhetens totale bruksareal inneholder også arealer for innvendige vegger.

Lovlighet

Rommenes bruk kan være i strid med byggt teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, men likevel være måleverdig. Eventuelle ulovligheter er derfor uten betydning for klassifisering og oppmåling av måleverdige arealer. Vurderingene av arealene gjelder fra befarings tidspunktet.

Dersom den bygningssakkyndige avdekker åpenbare ulovligheter, for eksempel ulovlig bruksendring, opplyses dette. Det er de siste byggemeldte tegningene, og at disse er godkjente av bygningsmyndighetene som er sikre holdepunkter for om det formelle og juridiske er i orden. Det gjøres spesielt oppmerksom på at den bygningssakkyndige ikke er ansvarlig for å innhente godkjente tegninger. Dersom godkjente tegninger ikke fremlegges, hefter det derfor en usikkerhet med lovligheten som en kjøper må ta spesielt hensyn til. Konsekvensene kan i enkelte tilfeller være betydelige.

Skjønnsvurderinger

I de tilfeller hvor den bygningssakkyndige er i tvil og gjør et valg basert på en klar skjønnsvurdering, opplyses dette. Når oppmåling krever at den bygningssakkyndige fastslår tykkelsen på vegger eller andre fysiske skiller, som ikke lar seg måle på en praktisk måte, beregnes dette etter beste evne.

Arealberegninger

Bruksareal (BRA)					
Rekkehus.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
2.etasje.	70			70	
	Gang, bad og fire soverom.				
1.etasje.	70			70	56
	Entré/gang, bad, rom benyttet som bod, soverom, stue og kjøkken.				Terrasse ved entré 14 m2/ terrasse ved kjøkken 42 m2.
SUM	140			140	56
Total bruksareal: 140 m²					

Bruksareal (BRA)					
Frittstående bod.	Internt bruksareal (BRA - i)	Eksternt bruksareal (BRA - e)	Innglasset balkong (BRA - b)	SUM Etasje	Terrasse- og balkongareal (TBA)
		6		6	
		Utebod.			
SUM		6		6	
Total bruksareal: 6 m²					

Kommentar til areal

Boligen disponerer en garasje plass i felles nærliggende garasjeanlegg som medfølger ved salg i følge selgers opplysninger. El-bil lader er montert.

Arealet på kaldtloft måles til 35 m2 (ALH), men grunnet lav takhøyde er ingen deler av arealet måleverdig som bruksareal.

Det gjøres oppmerksom på at det er avvik fra fremlagte prosjekttegninger og dagens planløsning. Det er blant annet etablert en bod i 1.etasje. Arealer kan være i strid med byggeforskriftene og mangle nødvendig godkjenning i kommunen, uten at dette har hatt betydning for klassifisering og vurdering av måleverdighet på befaringstidspunktet. Se mer utfyllende informasjon i rapportens premisser om areal.

Boligen inneholder 134 m2 P-ROM og 6 m2 S-ROM.

Rapport

Våtrom - Bad 2.etasje.

Bad fra 2015 i følge selgers opplysninger. Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Nedsenket platehimling med downlights. To stk Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenkede servanter i porselen og kompositt materiale med ett-greps armaturer. Speilskap på vegg. Stikkontakter på vegg. Dusjhjørne med skyvedør og vegghengt to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget sisterner. Synlige vannrør av typen rør-i-rør koblinger og synlige avløpsrør i plast. Fordelerskap for rør-i-rør system plassert på vegg i bad. Avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.

	TG 1		Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Overflater gulv - Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - Vannrør - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Innfelte/gjennomgående installasjoner - Fukt i tiliggende konstruksjoner
		Overflater vegger	Misfargede fuger i dusjsone. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Fukt i tiliggende konstruksjoner	Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med egnet instrument (Protimeter MMS), i tilstøtende rom til våtsone.(I trappegang). Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser følgende: RH 35 %, temperatur 24 grader C og duggpunkt 7,7 grader C. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.
		TG 2	
		Ventilasjon	Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.
		Sanitærutstyr / innredning	Servantskap har fuktskader er oppsvulmet i underkant. Utskifting kan iverksettes ved behov.
		Fallforhold (gulv)	Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 5 mm. Dette er vurdert til å ikke være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet. Membranens høyde ved terskel kan ikke verifiseres på befaringsstidspunktet.

Våtrom - Bad 1.etasje.

Bad pusset opp i 2015 i følge selgers opplysninger(Sluk stemplet med årstall 2014).

Flislagt gulv med gulvvarme og flislagte vegger. Platehimling med taklampe. Servantskap med slette fronter i høyglans hvit utførelse og nedsenket servant i porselen med ett-greps armatur. Speilskap på vegg over servant. Frittstående badekar med vegghengt to-greps armatur. Vegghengt toalett med innebygget susterne. Synlige vannrør av typen kobberør, plastbelagte kobberør og forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør i plast. Avtrekksventil på vegg med mekanisk avtrekk ut av bygget.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Overflater himling - Avløpsrør (ink. sluk) - Slukets tilkomstmulighet for rengjøring - Slukets plassering i forhold til at vann utenfor dusjsonen kan nå det - Fukt i tilliggende konstruksjoner



Fukt i tilliggende konstruksjoner

Det er foretatt hulltaking og utført fuktmåling med pigg i treverk med egnet instrument (Protimeter MMS), i eksisterende luke i bad. Det ble ikke registrert forhøyede verdier eller andre avvik. Målingene viser vektprosent under 16. Målingen gir kun et øyeblikksbilde av forholdene og kan endre seg med årstider, fukt- og temperaturforhold.



TG 2

Ventilasjon

Ingen luftespalte over/under dør, som fører til redusert ventilasjon når dørene lukkes. Tiltak bør iverksettes ved behov.

Vannrør

Gjelder eldre vannrør av kobber i kasse på bad:
Vannrør i våtrom er vurdert til å ha en alder som tilsier at anbefalt brukstid er passert. På bakgrunn av alderen er det grunn til å varsle om risiko for skjulte avvik, svekket funksjon, usikker restlevetid eller lignende forhold som utvikles over tid.

Sanitærutstyr / innredning

Drenering fra innebygget susterne er ikke registrert. Eventuell fukt i konstruksjonen vil derfor kunne medføre skader over tid før det oppdages.

Overflater vegger

Veggflate mot trappeløp/badekar er ikke av fuktbestandige materialer og er ikke forsvarlig tett.

Overflater gulv

Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.

Membran, tettesjikt og overgang til sluk.

Utførelsen med hensyn til bruk av slukmansjett og tettesjikt er uoversiktlig, og det kan derfor ikke verifiseres at løsningen er fullgod og sikker mot lekkasjer.

Fallforhold (gulv)

Nivåforskjell fra døråpning på topp overflate gulv og til hovedsluk er på tilfeldig sted målt til ca. 10 mm. Dette er vurdert til å være tilfredsstillende mht lekkasjesikkerhet.

Annet

Våtrommet har blitt pusset opp som egeinnsats i 2015 i følge selgers opplysninger. Våtrommet tilfredstiller ikke dagens krav til våtrom. Det er ikke fremlagt dokumentasjon som viser materialvalg eller tekniske løsninger. TG2 settes for å belyse risiko grunnet ufaglært egeinnsats.

Kjøkken - 1.etasje.

Kjøkkeninnredning fra 2015 i følge selgers opplysninger. Innredning med slette folierte fronter. Benkeplate i laminert utførelse med nedsenket oppvaskum i rustfritt stål med ett-greps armatur. Flislagt mellom benkeplate og overskap. Stikkontakter på vegg og belysning under overskap. Frittstående komfyr med keramisk platetopp plassert i nisje. Ventilator med belysning og avtrekk ut av bygget. Innebygget oppvaskmaskin. Frittstående kjøleskap med frysedel. Synlige vannrør av typen plastrør og synlige avløpsrør i plast.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Vannrør - Avløpsrør - Ventilasjon	
	TG 2	Innredning	Kjøkkeninnredningen bærer preg av alder/slitasje. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn. Det ble observert fuktmerker/skade i benkeskap under oppvaskum. Det ble med Protimeter fuktsøkingsinstrument observert forhøyede verdier. Ukjent årsak. Skjulte skader kan ikke utelukkes. Videre undersøkelser og utbedringer bør påregnes.
		Annet	Det er ikke etablert komfyrvakt på kjøkkenet. Komfyrvakt bør etableres. Magnetventil er montert i benkeskap på kjøkken, men er ikke tilkoblet på befaringsstidspunktet. Utbedringer bør påregnes.

Øvrige rom - 1+2 etasje.

2. etasje: Gulvflater med laminatgulv. Veggflater med malte veggplater og malte flater. Himlingsflater med himlingsplater. Profilerte innerdører. Garderobeskap i gang med mål på ca 1,50 meter. Garderobeskap i soverom 2 med mål på ca 1,90 meter. Skyvedørsgarderobe i soverom 3 med mål på ca 3,26 meter. Garderobeskap i soverom 4 med mål på ca 1,90 meter. Garderobeløsning i soverom 5 (rom benyttet som garderobe på befaringsstidspunktet.).

1. etasje: Gulvflater med laminatgulv. Flislagt gulv med gulvvarme i entré og rom benyttet som bod. Tapetserte og malte veggflater. Himlingsflater med himlingsplater. Downlights i stue og soverom. Slette og profilerte innerdører. Skyvedørsgarderobe i gang med mål på ca 1,70 meter.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Overflater himling - Overflater vegger - Innfelte/gjennomgående installasjoner	
	TG 2	Ventilasjon (gjelder kun for P-ROM)	Det er ikke tilluftventiler i 2.etasje. Ventilasjonen vurderes til å stedvis ikke være tilfredsstillende. Konsekvens kan være redusert luftutskifting. Tiltak kan iverksettes ved behov.
		Overflater gulv	Det registreres moderate tegn til bomlyd (tegn til hulrom) under enkelte gulvfliser. Eksakt årsak er ikke kjent. Tiltak vurderes ikke til å være nødvendig, men bør holdes under oppsikt.
		Innerdører	1.etasje: Innerdør ved bad bærer preg av slitasje. Tiltak kan iverksettes ved behov.

Krypekjeller

Boligen er fundamentert med søyler av betong og betongdekke.

	TGIU	Helhetsvurdering	Det er ikke mulig å inspisere mellonrom mellom grunn og betongdekke. Ukjent tilstand.
--	------	------------------	---

Loft - uinnredet / råloft

Loftet er et råloft med adkomst via loftsluke med stige i gang 2. etasje. Synlige takstoler i trekonstruksjoner. Synlig undertak av taktro(rupanel). Undergurter isolert med mineralull og delvis belagt med sponplater.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Inspeksjonsmulighet - Overflater gulv - Konstruksjonsoppbygging - Kontroll av diffusjonssperre - Statikk

 **TG 2** Overflater vegger/undertak

Det ble på befaringstidspunktet observert gjennomgående spiker og skruer i undertak. Dette kan føre til isdannelser/kondens med skader som konsekvens i den kalde årstiden. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.

Innvendige trapper

Innvendig trapp i treverk.

 **TG 2** Innvendige trapper

Det er kun rekkverk/håndløper på en side. TG 2 i henhold til NS 3600.

Etasjeskiller - 2.etasje:

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: Gang og soverom 2.

 **TG 1** **Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:**
Skjevhetmåling

 Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 15 mm i gang og 10 mm i soverom 2.

Etasjeskiller - 1.etasje.

Etasjeskiller av trekonstruksjoner. Følgende rom er målt: stue og soverom.

 **TG 2** Skjevhetmåling

Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt er målt til ca 8 mm i stue og 15 mm i soverom.
Det er noe merkbare skjevheter i boligen. Forskjellen mellom høyeste og laveste punkt på 2,0 meter er målt til 15 mm i soverom.
Årsaken til skjevhetene er ikke vurdert.

Tekniske anlegg, VVS anlegg (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Synlige vannrør av typen plastrør, kobberør, plastbelagte kobberør og forkrommede vannrør. Synlige avløpsrør i plast. Stoppekraner for vann i benkeskap på kjøkken og i kasse på bad i 1. etasje. Hovedstoppekran plassert under luke i gulv i kasse under trapp(ikke innsisert). Oso varmtvannsbereder på ca 287 liter fra 2019 plassert i bod i 1. etasje. Oppvarming med elektrisitet, elektriske varmekabler og luft-til-luft varmepumpe. Ventilasjon basert på mekanisk avtrekk med tilluft via veggventiler og naturlig tilluft.

TG 1 Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Avløpsrør. (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom) - Ventilasjon - Andre VVS-tekniske anlegg (eksempelvis luft/luft varmepumpe)

TG 2

Varmtvannsbereder
(Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Varmtvannsbereder er plassert i rom uten sluk/overløp eller annen sikring mot fuktskader. Konsekvens kan være at det oppstår fuktskader hvis lekkasje fra varmtvannsbereder skulle oppstå. Tiltak anbefales.

Vannrør (Sjekkpunkter utover det som er inkludert i andre rom)

Vannrør som er plassert i kasse på bad i 1. etasje har ikke etablert mulighet for avrenning til sluk eller annen lekkasjesikring. Hensikten er å unngå følgeskade ved lekkasje. TG2 er satt grunnet eldre vannrør. Lekkasjesikring bør etableres.

Hovedstoppekran

Stoppekran er ikke tilgjengelig for inspeksjon. Tilkomst må etableres. TG2 er valgt for å belyse skaderisiko/behov for tiltak.

TGIU

Stakeluke

Avløpsrørene er skjult og eventuell stakeluke er ikke lokalisert.

Rom for varig opphold

Takhøyder er målt på tilfeldige plasser i boligen.

2. etasje: 2,20 meter. Øvrige rom ca: 2,38 meter.

1. etasje: bad: 2,16 meter. Øvrige rom ca: 2,37 meter.

Til informasjon:

Bad har en takhøyde lavere enn 2,2 meter.

Elektrisk anlegg

Sikringsskap plassert i rom benyttet som bod. Automatsikringer. Delvis synlig og skjult elektrisk anlegg i boligen.

Det er foretatt en forenklet vurdering av deler av det elektriske anlegget. Vurderingen omfatter ikke funksjonstesting, eller kontroll av skjult anlegg. Det legges vekt på at den bygningssakkyndige ikke er elfagmann. Vurderingen er derfor begrenset til visuelle vurderinger og selgers informasjon. På generelt grunnlag anbefales det alltid å gjennomføre en utvidet el-kontroll.

Forenklet vurdering:
Er det synlig tegn til merker på plugg til varmtvannsbereder: nei, direktekoblet.
Er det synlig tegn på termiske skader: nei.
Er det synlig tegn på utette kabelinnføringer i inntak og/eller sikringsskap: nei.

Selgers opplysninger:
Når ble det elektriske anlegget installert, eller siste gang totalt rehabilitert: byggeår.
Foreligger det eltilsynsrapport fra de siste fem år: nei.
Forekommer det at sikringer løses ut: nei.
Har det vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget: nei.
Finnes det kursfortegnelse, og er antallet sikringer i samsvar med denne: ja.
Har det vært utført egeninnsats eller ufaglært arbeid på det elektriske anlegget: nei.
Fungerer hvitevarer som følger boligen: ja.

	TG 2	Forenklet vurdering av det elektriske anlegget	Som følger av manglende samssvareklæring på det elektriske anlegget som er montert etter år 1999 er TG2 satt i henhold til NS3600. Med bakgrunn i de registrerte avvik(manglende samsvarserklæring for hele det elektriske anlegget) bør det gjennomføres en utvidet el-kontroll av en kvalifisert elektrofaglig person.
--	------	--	--

Brann

Det er røykvarslere i boligen. Brannslukningsapparat med pulver fra 2018.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Brannslukkingsutstyr - Røykvarslere - Rømningsveier	
	TG 3	Brannskiller	Det er usikkert om brannskiller er utført i henhold til byggt teknisk forskrift. Forholdet må undersøkes av kompetent personell, og eventuelle utbedringer/tiltak må utføres. Det ble på befaringstidspunktet observert åpninger i skillevegg mellom loft for boenheter. Underliggende sjablongmessig prisanslag gjelder for brannteknisk inspeksjon. Sjablongmessig prisanslag: kr 0 - 10 000

Yttervegger inkl. fasader og konstruksjon

Boligen har yttervegger av trekonstruksjoner utvendig kledd med stående liggende trekledning.

	TG 1	Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt: Konstruksjon - Fasader ink. kledning	
--	------	---	--

Dører og vinduer

Boligen har profilert entré dør. Vinduer og balkongdør med to-lags isolerglass fra 1999.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Dører

 Dører Ytterdører er av eldre dato, og det må forventes høyere varmetap fra disse dørene sammenlignet med dører fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på dører hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

 **TG 2** Vinduer Vinduer er av eldre dato og har behov for oppgraderinger/ overflatebehandling. Det må forventes høyere varmetap fra disse vinduene sammenlignet med vinduer fra nyere dato. Til informasjon ble det utført stikkprøvekontroll på enkelte vinduer, hvor åpne/lukkefunksjon fungerte som forventet.

Yttertak

Saltak i trekonstruksjoner utvendig vurdert til å være belagt med takplater fra byggeår og 2019.

 **TG 1** Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:
Takvinkel/Takform - Konstruksjon - Beslag, renner, nedløp og snøfangere - Gesimsløsninger - Sluk og andre avrenningsmuligheter inkludert fallforhold

 **TG 2** Tekking (undertak, lekter og yttertekking) Gjelder yttertak fra byggeår: Det er registrert symptomer på elde og slitasje, selv om det ikke ble observert tegn på lekkasjer eller skader, anbefales oppfølging med jevnlig ettersyn slik at vedlikeholds- og eventuelle utbedringstiltak kan iverksettes ved behov. TG2 er satt for å belyse skaderisikoen som følge av alder og observert tilstand.

 **TGIU** Takgjennomføringer Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Inspeksjonsmulighet Taket er ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold(høyde).

Detaljer inn mot tilstøtende konstruksjoner Ikke inspisert grunnet sikkerhetsmessige forhold.

Balkonger, terrasser, veranda etc

Utgang fra entré til terrasse på 14 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord. Rekkverk av trekonstruksjoner. Rekkverkhøyden ble målt til ca 0,83 meter. Belysning på vegg. Trapp i treverk.

Utgang fra kjøkken til terrasse på 42 m2. Trekonstruksjon belagt med trebord.



TG 2

Utragede eller understøttede konstruksjoner (balkonger, verandaer)

TG2: Terrasse ved entré: Det ble på befaringstidspunktet observert skjevheter på terrassedekke/konstruksjon. Det ble målt 25 mm nivåforskjell fra yttervegg til rekkverk. Terrassen er vurdert til å være fundamentert rett på grunn. Videre undersøkelser og utbedringer bør påregnes. Rekkverkshøyden er under 1,0 meter. Avvik fra dagens byggeteknisk forskrift. Tiltak anbefales.

TGIU: Terrasse ved kjøkken: fundamenter er skjult og ikke tilgjengelig for inspeksjon på befaringstidspunktet.

Grunnmur, fundamenter

Grunnmur/søyler av betong og støpt dekke.



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Grunnmur



TGIU

Fundamenter

Fundamenter er naturgitt skjult, og det er for øvrig ingen sikre og dokumenterte opplysninger om type fundamenter som huset har.

Byggegrunn

Byggegrunnens beskaffenhet er ukjent

Drenering

Drenering vurdert til å være fra byggeår



TG 1

Følgende sjekkpunkter er vurdert, og det er ikke oppdaget funksjonssvikt:

Utvendig terreng, inkl fuksikring av grunnmur - Vann fra yttertak og bortledning



Vann fra yttertak og bortledning

På generelt grunnlag bør takvann føres vekk fra boligen.



TG 2

Alder

Det er ukjent hvordan dreneringssystemet er utført: Dreneringen er nedgravd og skjult. Tilstanden må derfor vurderes ut fra alder. Estimert teknisk levetid for dreneringssystem ligger mellom 20 - 60 år. Det ble ikke observert tegn på fuktinnsig eller fuktskader. TG2 er valgt for å belyse at dreneringen har nådd en alder der funksjonssvikt ikke kan utelukkes. Det anbefales derfor oppfølging med jevnlig ettersyn slik at eventuelle tiltak kan iverksettes ved behov.

Stikkledninger og tanker

Boligen har private stikkledninger tilknyttet kommunalt vann og avløp.

	TG 2	Vann- og avløpsledninger (ink. stikkledninger)	Alder og materialvalg tilsier at anbefalt brukstid og restlevetid på vann- og avløpsrør med tilliggende utstyr bør vies spesiell oppmerksomhet. Materialene er skjulte i grunnen og dermed er det kun alder som kan gi indikasjon på tilstand. TG2 settes for å belyse risiko.
--	------	--	--

Frittstående byggverk - Frittstående bod.

Bod på 6 m2. Trekonstruksjon utvendig kledd med stående trekledning. Saltak i trekonstruksjoner utvendig belagt med takplater. Stikkontakt og belysning innvendig.

	TG 2	Frittstående byggverk	Takplater har symptomer på alder og slitasje. Takplater har passert mer enn halvparten av forventet brukstid og har begrenset restlevetid. Krever oppfølging med jevnlig ettersyn.
--	------	-----------------------	--

Sjekkliste dokumentasjon

Kommentar

Byggetegninger for boligen (plan, snitt og fasade) da den ble bygd og senere byggemeldingspliktige endringer	Fremlagt ferdigattest vedrørende tilbygg. Dokumentdato 11.12.2019. Oslo Kommune. Fremlagt tegninger vedrørende etablering av tilbygg.
Dokumentasjon på arbeider utført de siste fem år	
For elektriske anlegg utført etter 1999-01-01: Erklæring om samsvar for det elektriske anlegget	Samsvarserklæring vedrørende montering av spottere samt stikkontakter og lampe er fremlagt. Signert og datert 06.02.2020. Arbeider utført av Fremlagt samsvarserklæring vedrørende utskifting av gamle sikringer til nye jordfeilautomater. Signert og datert 24.02.2024. Arbeider utført av Grorud Elektro Service AS. Fremlagtmagt samsvarserklæring vedrørende elektrisk installasjon i gang. Signert og datert 09.10.2009. Arbeider utført av Håkon Elektro AS.
Dokumentasjon på el-tilsyn	Dokumentasjon på el-tilsyn er ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Eventuelle tilsynsrapporter fra offentlige myndigheter	Ikke fremlagt på befaringstidspunktet.
Tilsynsrapport for olje- eller septiktanker	Ikke relevant.
Dokumentasjon på drikkevannskvalitet hvis boligen ikke er tilkoblet kommunal forsyning	Ikke relevant.
Egenerklæringsskjema	Fremlagt, signert og datert 07.06.2024.

Viktig om TG 2

TG 2 beskriver også elde/naturlig slitasje

Tilstandsgrad TG 2 (gul farge) benyttes i flere sammenhenger, blant annet for å synliggjøre at enkelte bygningsselementer ikke er nye (eldre boliger) og således derfor har naturlig og påregnelig slitasje. Det vil si at gul farge nødvendigvis ikke alltid betyr at det gis et varsel om at noe er direkte feil eller har større bygningsskader, men en framskreden brukstid der vedlikeholdstiltak ikke må komme som en overraskelse.

For å redusere unødvendige konflikter på grunn av urealistiske forventninger til eldre og brukte boliger er det viktig å påpeke at ingen materialer varer evig. Fremskreden brukstid utløser at påregnelige slitasjer og skader er vanlige og må forventes. Primærkonstruksjoner som eksempelvis drenering, yttertak inklusive undertak (under yttertak) og vann- og avløpsrør er skjulte elementer og er kanskje ikke skiftet siden byggeår. Av den grunn vil disse kunne få en TG 2 (gul farge) for å gi beskjed til kjøpere om å være oppmerksomme på at selv om husets synlige overflater fremstår uten svekkelser, har boligen tross alt bruksslitasjer. Helt normale og påregnelige vedlikeholdstiltak og kostnader må det alltid tas høyde for når bygningselementer når en viss alder.

Når en rapport inneholder mange TG 2, trenger dermed ikke det være «farlig». De fleste boliger i Norge er av eldre årgang og utbedringsbehov er påregnelig og normalt.

Eksempler

En tilårskommen membran vil ofte få TG 2, selv om det ikke er oppdaget synlig lekkasje. Eksakt tidspunkt for når en eventuell lekkasje vil oppstå er ikke mulig å bestemme. Lekkasje kan være nært forestående eller først skje mange år frem i tid. Når anbefalt brukstid etter beste skjønn er vurdert oppnådd, har restlevetiden dermed større usikkerhet.

En varmtvannsbereider kan fungere i 10 år, men den kan også vare i 30 - 40 år. Når antatt anbefalt brukstid er oppnådd gis ofte TG 2 og viser at det er klokt å være forberedt på en utbedring/utskifting. Restlevetiden er usikker, og det kan ikke angis nøyaktig tid for når levetiden utløper.

TG 2 kan også bety en feil eller skade!

I tillegg til å beskrive elde/naturlig slitasje, benyttes TG 2 også når det faktisk oppdages feil og skader der tiltak er nødvendige og anbefales. Omfanget av tiltakene kan være høyst forskjellige, fra å holde noe under oppsikt til å utføre nødvendige utbedringer innen rimelig tid. Dersom det er akuttbehov og konsekvensene er store, angis TG 3. Her har også den enkeltes ambisjonsniva betydning.

Eksempler

Ytterpanel på et hus som oppdages har 'noe råteskader' vil få TG 2. Dette ut fra at tiltak anbefales iverksatt innen rimelig tid - og ikke nødvendigvis som et akuttbehov. Det samme kan gjelde 'noe fuktighet' i en kjeller. Er skadeomfanget særs omfattende og med betydelige konsekvenser settes gjerne TG 3.

Definisjoner

Her er et uttrekk av benevelser og definisjoner som er nyttig å ha kunnskap om:

Anbefalt brukstid og teknisk levetid

Anbefalt brukstid er et svært viktig og nyttig begrep og er kortere enn teknisk levetid. Et eksempel: Om vann- og avløpsrør lekker som følge av aldersvekkelse, er maksimal teknisk levetid nådd. Anbefalt brukstid er kortere enn teknisk levetid og angir derfor at det er hensiktsmessig å skifte ut rørene før de begynner å lekk. Når antatt anbefalt brukstid estimeres være oppnådd, bør en være forberedt på kostnader vil skje knyttet til utskiftinger/utbedringer. I slike situasjoner brukes ofte TG 2.

Særlig fuktutsatt konstruksjon

Dette er konstruksjoner der det erfaringsmessig er høy risiko for at fuktskader kan finnes, eksempelvis krypekjeller, terrasser/balkonger med varme rom under og kjellere med innkledd- og opplektede murflater (vegger og gulv).

Gyldighet

Rapporten skal ikke være eldre enn 12 måneder (fra befaringsdato). Er rapporten eldre enn dette må Anticimex AS kontaktes angående videre bruk. Hvis rapporten skal benyttes ved videresalg innenfor gyldighetsperioden på 12 måneder, må det innhentes skriftlig tillatelse fra Anticimex AS.

Denne rapporten benyttes som grunnlag for å tegne boligselgerforsikring hos Anticimex forsikring NUF. Rapporten er således å betrakte som en underwriter-rapport (risikovurderingsrapport) til denne. For det tilfelle Anticimex AS har tilsvarende avtale med andre forsikringsselskaper, gjelder det samme.

Eksempler på hva rapporten ikke vurderer

Tekniske installasjoner og innretninger er som hovedregel ikke vurdert, da dette krever spisskompetanse på de ulike fagområdene. Årsak til ulike skadesymptomer og skader kan være svært komplekse og er derfor heller ikke vurdert om annet ikke er nevnt. Det gjelder også utbedringskostnader.

Yttertak besiktiges når stige på forhånd er reist og forsvarlig sikret, og i tillegg den bygningssakkyndige på egen selvstendig vurdering anser den som forsvarlig å bruke. I andre tilfeller besiktiges yttertaket fra bakkenivå og inne fra loftet.

Krypekjeller og krypeloft inspiseres der det er klargjort for det, og ellers har tilfredsstillende og forsvarlig inspeksjonsmulighet.

Ytterligere noen eksempler på hva den bygningssakkyndige ikke vurderer:

Eventuelle tilhørende bruksrettigheter på annens eiendom, herunder for eksempel naust og brygge, kartlegging og vurdering av fellesdeler i sameier-borettslag og lignende, vurdering av energiforbruk, energimerking, støy, vibrasjoner, lydforhold, radonmålinger, inneklimate, miljø, elektromagnetisme, funksjonskrav (universell utforming, egnethet), undersøkelse av skjulte tekniske anlegg, armeringskorrosjon, svømmebasseng, geotekniske forhold, vurdering av årsak til setningsskader, ombygningssmulighet, innredningssmulighet (eks.vis rom under terreng, loft eller andre uinnredete arealer), vurdering av boligens markedsverdi, teknisk verdi, om boligen og eventuelle ombygginger/bruksendringer er byggemeldte og godkjente, samt om P-ROM er godkjent for varig opphold (dersom nødvendig dokumentasjon ikke er framlagt av eier). Funksjonstesting og kontroll av hvitevarer, ventilasjonsanlegg, varmepumper, elektriske anlegg (omfatter likevel en overordnet vurdering) og lignende tekniske installasjoner er ikke foretatt. Dette gjelder også f.eks. piper (noen kontrollpunkter foretas likevel herunder f.eks. avstand til brennbare materialer) og ildsteder.

Rapporten må ikke oppfattes som en garanti eller en fullstendig beskrivelse av boligens tilstand. Besiktigelsen baseres på stikkprøveprinsippet og hovedsakelig med visuell observasjoner, men med noe bruk av egnede instrumenter, når det er nevnt for fuktsøk og skjevheter på gulv. Det elektriske anlegget er vurdert ut fra en ikkeautorisert el-fagmann sitt skjønn. Feil og skader som er skjulte/ikke synlige, eller som av andre årsaker er for krevende å oppdage på denne rapportens undersøkelsesnivå, kan derfor likevel kunne forekomme.



Kommentar - [Fuktsøk i benkeskap på kjøkken.]



Kommentar - [Fuktmerke/skade i benkeskap på kjøkken.]

ADVARSEL!		ADVARSEL!			
Abonnementet er etter straffeloven ansvarlig for bruk av ikke godkjente eller forfalskede sikringer. Elektrisitetssikkerhet har plikt til å anmelde forholdet til påtalemyndigheten.					
KURS	KURSFORTEGNELSE:	SIKRING	LEDNING	FORL.	
Nr.		Amp.	Kar.	Lengde	mm ²
1	OV	32			
2	Kemfyll	25			
3	UP - B&A -	16			
4	OPH&K - masin + isolasjon under lys-	16			
5	STK. vaskemaskin - kjøkken -	16			
6	UP - Sove rom 1, 2, 3	16			
7	Vaskemaskin	13			
8	B&A - N&A -	15			
9	Gang + Sluk	15			
10	F&A	15			
11	F&A	15			
12	A/O	15			
13	F&A - bad	15			
14	Vannrør, vann + lys - bad -	15			
15	UP - Gang + Sove rom 4 -	15			
16	F&A	16			
17	S&A - malte - fra kommun tank 10				
18	F&A				
19	"				
20	"				
21	Kommun - R&A -				
22	"				
23	"				
24	"				

Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Kursoversikt.]



Forenklet vurdering av det elektriske anlegget - [Sikringsskap.]



Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad. 1. etasje.]



Kommentar - [Vannrør i kasse på bad.]



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i dusjsone.
Bad 2.etasje.]*



*Membran, tettesjikt og overgang til sluk. - [Sluk i bad.
2.etasje.]*



*Sjablongmessig prisanslag - [Åpning mellom boenheter på
loft.]*

Vedtekter

for Stigenga borettslag org nr 948518953

vedtatt på ordinær generalforsamling den 08.06.06
Tillegg vedtatt på generalforsamlingen den 24.05.2012, 12.02.2014, 18.05.2021, 09.06.2022 og 05.06.2023

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stigenga 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) Borettslaget har forretningskontor i Oslo kommune.
- (2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

- (1) Andelene skal være på kroner 100,-
- (2) Når ikke annet følger av vedtektene eller lov om borettslag, kan bare fysiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie eller ha eierandel i mer enn en andel. Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan eie en andel sammen.
- (3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst én bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
 1. stat,
 2. fylkeskommune,
 3. kommune,
 4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
 5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
 6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.
- (4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 20 % av andelene.
- (5) En kreditor kan eie én eller flere andeler i opp til to år for å berge krav som er sikret med pant i andelen eller andelene.

(6) 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.

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

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

(2) Et eierskifte krever ikke godkjenning fra styret.

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.

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) Kjøring med motorvogn på boligveiene skal begrenses til det helt nødvendige, og største tillatte hastighet er 15 km/t. Parkering på boligveiene er forbudt. Unntak fra dette er nødvendig av- og pålessing. Parkeringsplassene tillates kun benyttet til parkering av registrerte biler, ikke til campingvogner, tilhengere eller liknende. Husstander som disponerer en bil kan ikke leie ekstra parkeringsplass ute, men henvises til den tildelte plassen i parkeringshuset.

(5) 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 nr. 3 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 uten godkjenning.
- (4) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som overlating av bruk hvis én eller flere av sameierne ikke bor i boligen.
- (5) Overlating av bruken reduserer ikke andelseierens plikter overfor borettslaget.
- (6) Borettslaget kan kreve kostnader forbundet med behandlingen og eventuell oppfølging av en søknad om overlating av bruk dekket av andelseier, se pkt. 6-1 (3).

4-3 Bygningsmessige arbeider

- (1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.
- (2) Innvendige bygningsmessige forandringer, slik som flytting av vegger, ombygging av bad samt installasjon av ildsted etc. kan ikke gjøres uten styrets og Plan og Bygningsetatens godkjenning. Videre er det ikke tillatt å tette til åpningene under husene. Konstruksjonen forutsetter en riktig og tilstrekkelig lufting til en hver tid. Skader som måtte oppstå, eksempelvis teleskader på fundamenter samt muggsopp og/eller råteskader må erstattes av den enkelte beboer der det kan påvises at vedtektene ikke er fulgt. Forandringer som berører bygningens eksteriør – herunder oppsetting av private radio- og TV-antennar, markiser mv. - er ikke tillatt uten styrets forutgående samtykke.
- (3) Andelseiere har anledning til å montere varmepumpe etter søknad til styret. Søknaden skal inneholde forslag til plassering, angivelse av leverandør, type varmepumpe og beregnet utvendig lydnivå. Det må velges en varmepumpe tilpasset norske forhold med et akseptabelt lydnivå ute. Når styret har godkjent søknaden, naboer er varslet, og egenerklæring underskrevet, kan varmepumpa monteres av godkjent installatør. Den utvendige delen av varmepumpa skal plasseres i henhold til anbefalinger gitt av NOVAP (se egenerklæringen) og skal være så lite synlig på fasaden som mulig. Det kan vurderes om det skal monteres et varmepumpehus over utedelen for å skjule denne. Innholdet i egenerklæringen kan endres av styret og vil følge anbefalingene fra NOVAP (Norsk Varmepumpeforening)
(<http://www.varmepumpeinfo.no/luftvarmepumper-i-borettslag>)

Andelseier er selv ansvarlig for å fjerne is som kommer fra vanndamp fra utvendig del av varmepumpa, samt vedlikeholde og holde den til en hver tid fri for is og snø.

Slangen mellom den innvendige og utvendige delen av varmepumpa skal fremføres og tildekkes på en slik måte at fasaden ikke skjemmes. Slangen går gjennom yttervegg og må være

slik at det ikke kan sive inn vann eller fuktighet rundt slangen. Hullet må plasseres så høyt over at smeltende snø ikke kan gi fuktskader på bygningen.

Andelseieren er ansvarlig for hvert år å sjekke om inngrep i veggen er tett og foreta etterfuging av hull gjennom veggen for å forhindre skader på vegg. Andelseier er ansvarlig for å ha service på varmepumpa ca hvert annet år.

Andelseier som har varmepumpe er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på bygningen.

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter:

påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

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, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder, blandebatterier, vasker, synlige rørinstallasjoner, apparater, panelovner og integrerte hvitevarer. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

Andelseier er ansvarlig for beising av husene med tilliggende boder, sportsboder og lignende, med unntak av gavlvegger. Borettslaget holder materiell til fasade- og vindusbeising. Intervallet for beisingen settes av borettslaget, ved styret. Alle hus skal beises i fargen Jotun brun-svart 0734, vinduer males med Røros rød og betong/støpte støttemurer males hvitt.

(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 rens eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne, inklusive beising av alle husenes gavlvegger.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning

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

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader

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

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

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

6-2 Betaling av felleskostnader

(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

6-3 Borettslagets pantesikkerhet

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

7-1 Mislighold

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

7-2 Pålegg om salg

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

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

7-3 Fravikelse

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

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

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

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

8-2 Styrets oppgaver

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

(2) Styreleder skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsfører 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) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

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

9-5 Møterett

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

9-6 Møteledelse og protokoll

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

9-7 Stemmerett og fullmakt

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller

nærstående i forhold til borettslaget. Det samme gjelder avstemning om salgspålegg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 5-22 og 5-23.

10-2 Taushetsplikt

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

10-3 Mindretallsvern

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene

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

EGENERKLÆRING OM INSTALLASJON OG DRIFT AV VARMEPUMPE

Jeg er av styret i borettslaget gitt samtykke til å montere luft-til-luft varmepumpe på eget hus på følgende vilkår:

1. Det er gjennomført en befaring hjemme hos meg, hvor leverandøren av varmepumpa har anbefalt plassering av utedel og hvilken type pumpe som bør velges. Det er viktig at varmepumpa blir dimensjonert i forhold til husets areal.
2. Varmepumpa skal installeres av godkjent installatør og i flg.- de forskrifter og regler som gjelder for installasjon av denne type varmepumpe. Varmepumpas utedel må plasseres i god avstand til naboenes soveromsvindu (helst 10 meter). Den skal også plasseres minst ½ meter over bakken, høyere i snøutsatte områder. For at en varmepumpe skal fungere optimalt må det være god nok lufttilstrømning. Varmepumpas utedel skal fortrinnsvis monteres på grunnmur/mur og stå på vibrasjonsdempere. Alternativt finnes forskjellige typer braketter for oppheng og montering av utedelen, som gjør det mulig å montere pumpen på trevegg, hengende fra himling, stående på terrasse eller tak. Varmepumpa skal ikke monteres direkte på trevegg som deles med nabohuset. Utedelen må plasseres slik at det ikke oppstår problemer i forbindelse med avrenning av kondensvann, eventuelt kondensvann må ledes bort. Eventuelle avløpsrør må frostsikres med selvregulerende varmekabel. Alle rør på yttervegg skal legges i rørkanaler.
3. Det skal brukes snekker/ byggmester på gjennomføringen av ledninger m.v. inn i huset. Det samme gjelder hvis varmepumpa tas ned. Hull og skader på bygningskroppen skal da utbedres fagmessig.
4. Jeg er selv ansvarlig for alle utgifter ved kjøpet, montering og driften av varmepumpa. Det skal tegnes en serviceavtale som sikrer jevnlig ettersyn og vedlikehold med ca 2 års intervall.
5. Varmepumpa skal være tilpasset norske forhold og svært kalde vintre. Forhandleren skal dokumentere at anlegget er beregnet på norske forhold. Forhandler må bekrefte å ha tilgang på reservedeler og eget serviceapparat. Denne dokumentasjonen skal jeg på forespørsel legge fram for styret.
6. Alle beboere som installerer en varmepumpe skal ha en serviceavtale av forhandleren. Ved riktig vedlikehold og service får man maksimal utnyttelse av varmepumpeanlegget både med tanke på ytelse, levetid og lavest mulig lydnivå.
7. Jeg er innforstått med at jeg er ansvarlig for skade som varmepumpa forvolder på borettslagets/annen manns eiendom og på personer som følge av uhell/ulykke/lekkasje eller lignende.

8. Man bør senke temperaturen om natten og når man er borte for å ta hensyn til støy for naboer. Dersom varmepumpa forårsaker støy/vibrasjoner som er til sjenanse for øvrige beboere forplikter jeg meg til å bære omkostningene for å få dette redusert til av styrets retningsgivende maksgrense for støy. Dette omfatter også utgifter for å få tatt nødvendige målinger mv. for stadfestelse av dette. Fagkyndige utenfor borettslaget foretar målingene. Er problemene ikke mulig å eliminere, forplikter jeg meg til å fjerne varmepumpa.

9. For øvrig erklærer jeg meg villig til å godta og følge de endringer i krav til installasjon og drift av varmepumpe som styret, generalforsamlingen eller offentlig myndighet finner nødvendig å foreta. Alle kostnader som er forbundet med dette dekkes av meg.

10. Denne avtalen er en del av mine plikter i borettslaget.

11. Jeg skal opplyse etterfølgende eier av huset om ansvaret som følger av å ha installert varmepumpe og denne avtalen.

Oslo, den: _____

Adresse _____ Navn

Undertegnede naboer i _____ er informert om hvor varmepumpa plasseres og samtykker i dette og installasjonen:

Navn Adresse

Navn Adresse

Navn Adresse

Dette skjema vil være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	Mekleriet Frogner AS	Oppdragsnr.	99240211
Adresse	Stigenga 88		
Postnr.	0979	Sted	OSLO
Er det dødsbo?	☒ Nei ☐ Ja	Avdødes navn	
Salg ved fullmakt?	☒ Nei ☐ Ja	Navn hjemmelshaver	
Når kjøpte du boligen?	2011	Hvor lenge har du bodd i boligen?	Ca 13 Har du bodd i boligen siste 12 mnd? ☐ Nei ☒ Ja
I hvilket selskap har du (evt. sameiet/brl/aksjelaget) tegnet bygningsforsikring?	Stigenga borettslag	Polise/avtalenr	
Selger 1 Fornavn	Syed	Etternavn	Iqbal Ahmed Naqvi
Selger 2 Fornavn	Jabeen	Etternavn	Zehra

SPØRSMÅL FOR ALLE TYPER

EIENDOMMER

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

«Kommentar»)

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Ikke tilsynelatende

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

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

Firmanavn

Usikker, 10 år siden

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Totaloppussing av bad oppe av faglært, bad nede er oppgradert selv.

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☒ Ja

Firmanavn

Usikker, 10 år gammelt.

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

Alt ble gjort av faglært i bad oppe, bad nede er egeninnsats

2.2 Foreligger det dokumentasjon på arbeidene?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vi finner ikke dokumentasjon, men det er dokumentert.

2.3 Er arbeidet byggemeldt?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

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

Firmanavn

Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

6. Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe, f. eks dårlig trekk, sprekker, pålegg etter tilsyn, fyringsforbud eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
7. Kjenner du til om det er/har vært skjevheter/setningsskader, f. eks. riss/sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
8. Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
9. Kjenner du til om det er/har vært insekter/skadedyr i boligen som f.eks. rotter, mus, maur eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
10. Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
11. Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Garasjen er felles, terrassen/tak/fasade har vi ikke hatt noe problem med.
12. Kjenner du til om det har vært utført arbeider på terrasse/garasje/tak/fasade?
☐ Nei ☐ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☒ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Terrassen ble bygget på nytt,
13. Kjenner du til om det er/har vært utført arbeider på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Hvis nei, gå til punkt 14.
☐ Nei ☒ Ja, kun faglært ☐ Ja, både av faglært og ufaglært / egeninnsats ☐ Ja, kun av ufaglært / egeninnsats
Firmanavn
Redegjør for hva som ble gjort av hvem og når:
Eaton elektro as
Bytte av sikrings skap
- 13.1 Foreligger det samsvarserklæring for hele eller deler av det elektriske anlegget (i henhold til forskrift om lavspenningsanlegg)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar usikker på hva dette innebærer
14. Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar Av eaton elektro as
15. Har du ladeanlegg/ladeboks for el-bil i dag?
☐ Nei ☒ Ja Kommentar I garasjen, montert av borettslaget
16. Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeider som normalt bør utføres av faglærte personer utover det som er nevnt tidligere (f.eks. på drenering, murerarbeid, tømmerarbeid etc.)?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
17. Kjenner du til om det er nedgravd oljetank på eiendommen? Hvis nei, gå til punkt 18.
☒ Nei ☐ Ja
- 17.1 Har kommunen gitt dispensasjon til at den nedgravde oljetanken kan bli liggende, f. eks. ved at den nedgravde oljetanken tømmes, saneres eller fylles igjen med masser?
☐ Nei ☐ Ja Kommentar
18. Kjenner du til forslag til- eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel, eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller eiendommens omgivelser?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke
19. Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?
☒ Nei ☐ Ja Kommentar
20. Selges eiendommen med utleiedel, leilighet eller hybel eller lignende?
☒ Nei ☐ Ja
- 20.1 Hvis ja, er rommene som benyttes til ovennevnte godkjent til beboelse (rom til varig opphold) av bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

21.1 Er innredningen/utbyggingen godkjent hos bygningsmyndighetene?

☐ Nei ☐ Ja Kommentar

22. Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

23. Kjenner du til om det er foretatt radonmåling?

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

SPØRSMÅL FOR LEILIGHETER I

SAMEIER/BORETTSLAG/BOLIGAKSJESELSKAP:

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar Vet ikke

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

☒ Nei ☐ Ja Kommentar

TILLEGGSKOMMENTAR

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forsikringsvilkårene leser du i sin helhet på: https://buysure.no/Anticimex/vilkaar	Les mer om boligselgerforsikringen og se prislistene her: buysure.no/boligselgerforsikring
---	--

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

Nabolagsprofil

Stigenga 88 - Nabolaget Stasjonsfjellet/Stigenga - vurdert av 104 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

Offentlig transport

 Jorines vei Linje 65, 67	6 min  0.5 km
 Høybråten stasjon Linje L1	11 min  0.8 km
 Stovner Linje 4, 5	23 min  1.7 km
 Oslo S Totalt 24 ulike linjer	22 min  13.6 km
 Oslo Gardermoen	28 min 

Skoler

Stovner skole (1-7 kl.) 542 elever, 21 klasser	10 min  0.8 km
Haugenstua skole (1-10 kl.) 643 elever, 42 klasser	11 min  0.8 km
Høybråten skole (1-7 kl.) 595 elever, 28 klasser	13 min  1 km
Stasjonsfjellet skole (8-10 kl.) 275 elever, 20 klasser	7 min  0.5 km
Stovner videregående skole 700 elever, 45 klasser	19 min  1.4 km
Kuben videregående skole	11 min 

«Har bodd her siden jeg ble født så da må det vel være et bra sted å bo. Både skoler, naboer og idrettslag er veldig bra.»

Sitat fra en lokalkjent

Opplevd trygghet

Veldig trygt 85/100

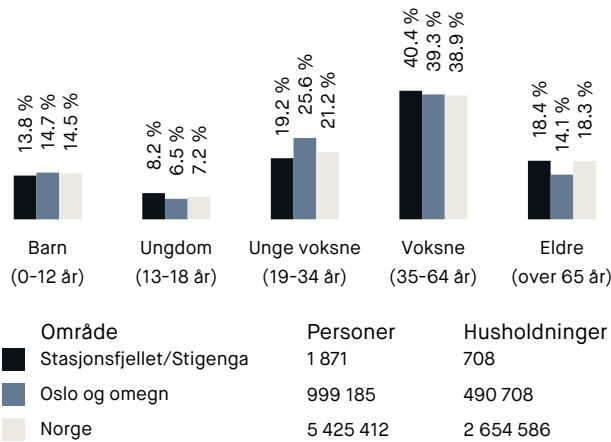
Kvalitet på skolene

Bra 73/100

Naboskapet

Godt vennskap 71/100

Aldersfordeling



Barnehager

Stovnerfaret barnehage (2-5 år) 34 barn	10 min  0.7 km
Haugenstua Skoles barnehage (1-5 år) 40 barn	12 min  0.9 km
Fjellstuveien barnehage (1-5 år) 56 barn	17 min  1.2 km

Dagligvare

Coop Prix Stovner	13 min 
Kiwi Haugenstua PostNord	21 min  1.6 km



Primære transportmidler

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

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 88/100

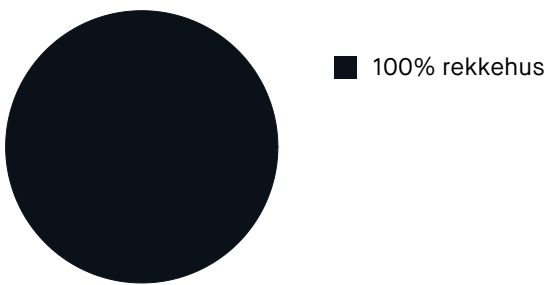
Støynivået
Lite støynivå 86/100

Trafikk
Lite trafikk 84/100

Sport

⚽ Jorines vei ballbane	5 min 🚶
Ballspill	0.3 km
⚽ Stasjonsfjellet skole	6 min 🚶
Aktivitetshall, ballspill	0.5 km
🚲 Condis Tr.senter Stovner	23 min 🚶
🚲 Stovner Trimsenter	23 min 🚶

Boligmasse

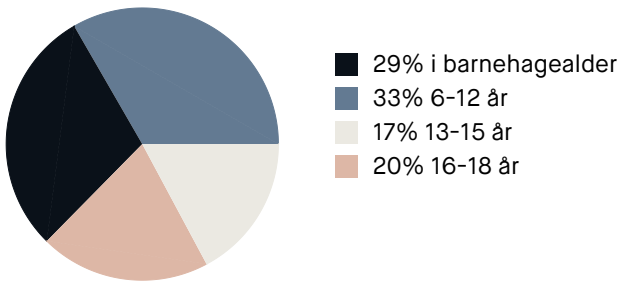


«Landlig, rolig og lett adkomst til Oslo sentrum»
Sitat fra en lokalkjent

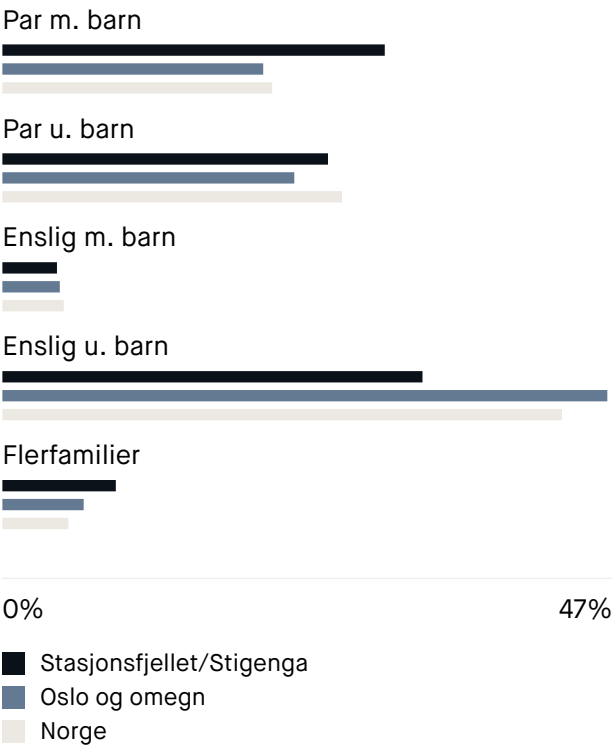
Varer/Tjenester

📍 Stovner Senter	23 min 🚶
📍 Vitusapotek Stovner	23 min 🚶

Aldersfordeling barn (0-18 år)

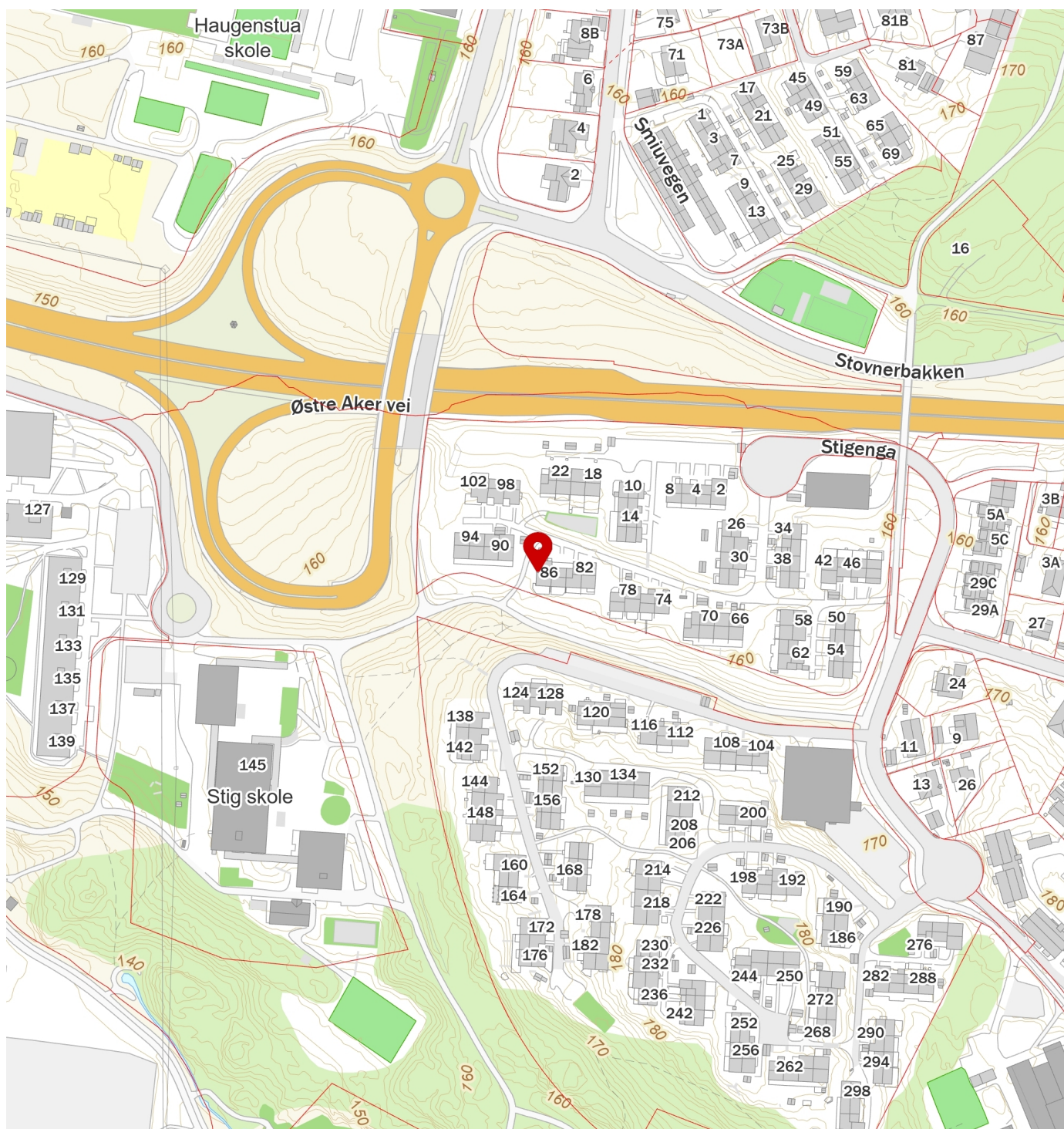
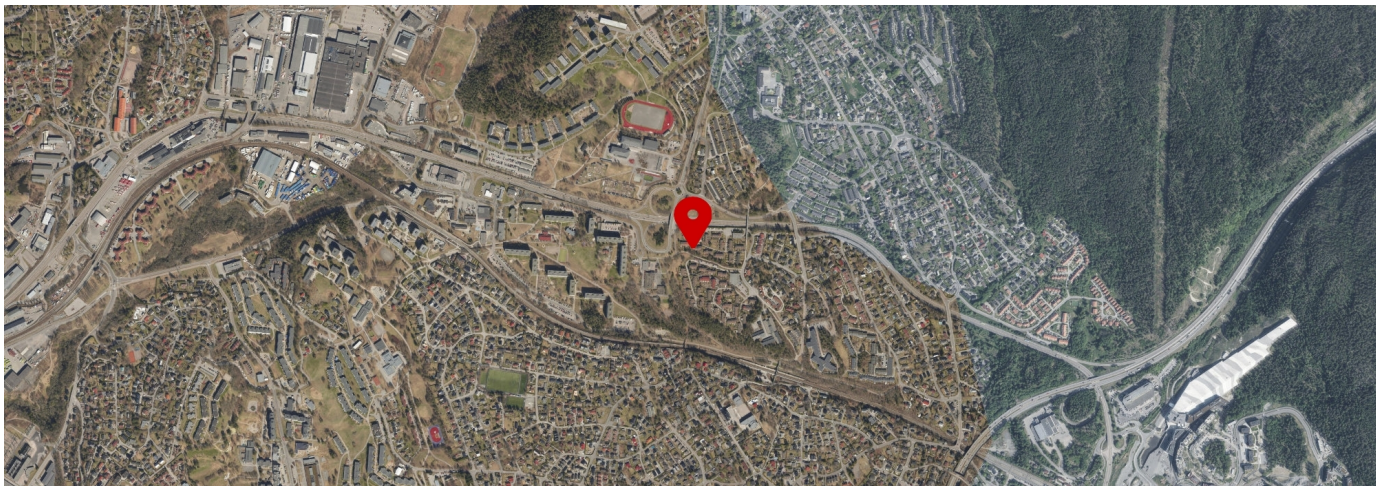


Familiesammensetning



Sivilstand

		Norge
Gift	37%	33%
Ikke gift	49%	54%
Separert	9%	9%
Enke/Enkemann	5%	4%





Oslo kommune

Plan- og bygningsetaten

Kine Leonardsen
STINGENGA 88

Dato: 16.05.2024

Deres ref:
Bestillingsnr.: 86491342
7820643

Vår ref (Saksnr):

Saksbehandler: Automatisert produksjon

AREALBEKREFTELSE FOR GNR.105 BNR. 391

Vi viser til bestilling av 20240516 for STINGENGA 88.

GNR. 105 BNR. 391

er, ifølge eiendomsregisteret i Oslo, opprettet den 01.04.1970.

Arealet for eiendommen, med til- og framålinger ført i eiendomsregisteret i Oslo, er

21971.2 m²

Eiendommen, i samsvar med oppgitt areal, er vist med gul farge på vedlagte kartutsnitt.

Målestokk= 1: 1000.

Eiendommen består av 1 teig.

Plan- og bygningsetaten

Avdeling for Geodata
Matrikkelenheten

Kristin Tveit
Enhetsleder



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: 6003.05.58920
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Protokoll fra ordinær generalforsamling i Stigenga Borettslag

Møtedato: 05.06.2023

Møtetidspunkt: 18.00

Møtested: Stasjonsfjellet Skole

Til stede: 71 andelseiere, 7 representert ved fullmakt, totalt 78 stemmeberettigede.

Forretningsfører OBOS Eiendomsforvaltning AS, ble representert ved Helga Solheim.

Møtet ble åpnet av Øyvind Karlsen.

Konstituering

1. Valg av møteleder

Som møteleder ble Arild Rebbeng foreslått.

Vedtak: Godkjent

2. Godkjenning av de stemmeberettigede

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

Vedtak: Godkjent

3. Valg av en til å føre protokoll og minst en andelseier som protokollvitne

Som fører av protokoll ble Helga Solheim foreslått. Som protokollvitne ble Robert Kristiansen foreslått.

Vedtak: Godkjent

4. Godkjenning av møteinnkallingen

Det ble foreslått å godkjenne den måten generalforsamlingen var innkalt på, og erklære møtet for lovlig satt.

Vedtak: Godkjent

5. Behandling av årsrapport og årsregnskap for 2022

A Behandling av årsrapport og regnskap

Styrets årsrapport, resultatregnskap og balanse for 2022 ble gjennomgått og foreslått godkjent.

Vedtak: Godkjent

B Overføring av årets resultat til balansen

Årets resultat foreslås dekkes ved overføring til egenkapitalen.

Vedtak: Godkjent

6. Fastsettelse av honorarer

Styrehonorar til det sittende styret ble foreslått satt til kr 310 000.

Vedtak: Godkjent

7. Fastsettelse av andre honorarer

Honorar til valgkomiteen og velferdskomiteen ble foreslått satt til kr 24 000.

Vedtak: Godkjent

Behandling av innkomne forslag og saker

8. Byggesaker

Flertallskrav: 2/3, feil i innkalling

Forslagsstiller: styret

Saksframstilling: Det foreslås at vedtektene oppdateres med et nytt punkt for å sikre at bygningsendringer i borettslaget utføres etter gjeldende retningslinjer, og at kostnaden for kontroll av dette tilfaller utførende andelseier. Dette gjelder endringer som for eksempel påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Styret har erfart at det er behov for et slikt tillegg i vedtektene, da det stadig er byggesaker og endringer i borettslaget som medfører ekstrakostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak: Med henvisning til vedtektene: «§4-3 Bygningsmessige arbeider» utarbeides et nytt punkt (4) som lyder som følger:

(4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter:

påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

Vedtak: Enstemmig vedtatt.

9. Ekstern styreleder

Forslagsstiller: Åse Ragner, Margareth Magistad, Celine Skarderud, Mette Buvik

Saksframstilling: Ber om at dette tas opp på kommende generalforsamling.

Forslag ekstern styreleder

Det foreslås ekstern styreleder i borettslaget. Forslaget begrunnes med

- manglende informasjon til beboere på generelt grunnlag.
- manglende informasjon om inngått rettsforlik og styrets valg om å bryte dette.
- manglende informasjon om at borettslaget har blitt saksøkt og bakgrunnen for dette.
- manglende informasjon om utfallet av rettssaken.

- manglende kompetanse med tanke på prosesser som etterslep av vedlikehold og objektivitet i vurderinger/prosesser.
- manglende kompetanse i styrearbeid og derigjennom juridiske prosesser og forpliktelser.

Styrets innstilling

Vi gjør oppmerksom på at forslaget også ble behandlet og nedstemt av generalforsamlingen i 2020.

Punkt 1: Tilbakemeldingen de siste årene fra et flertall i generalforsamlingen vedrørende informasjon har vært at den har vært god og bedre enn tidligere år. Det sagt kan den alltid bli ennå bedre.

Punkt 2 til 4: Styret informerte om saken på generalforsamlingen avholdt i 2021 og 2022, der ble det opplyst om pågående konflikt for forliksrådet og tingretten, med borettslagets advokat til stede. Rettsforlik og sak for tingretten er opplyst om i eget informasjonsskriv i mai 2023. Styret kunne ikke informere før dommen var rettskraftig. Styret har besluttet å ikke anke saken. Relevant saksinformasjon har blitt delt og styret har overholdt sin informasjonsplikt.

Når det kommer til påstand: «styrets valg om å bryte dette» så er dette uriktig. Styret har på intet tidspunkt valgt å bryte forliket. Styret har gjentatte ganger prøvd å oppfylle. Selv om vi ikke er enige i dommen og beslutningen der, har vi til beste for borettslaget valgt å ikke anke avgjørelsen.

Vi gjør oppmerksom på at en sak av en slik karakter vil normalt ikke være inkludert i en avtale med en ekstern styreleder. Alt arbeid tilknyttet en slik sak ville blitt fakturert borettslaget ekstra, etter medgått tid av en ekstern styreleder. At styret har lagt ned minst 800 timer i denne saken alene kun sist år, er ikke å ta i. Denne tiden skulle vi gjerne brukt på andre ting for fellesskapet.

Punkt 5: En ekstern styreleder har muligens bedre generell kompetanse på Styreledelse, dette blir personavhengig og det vil ta tid før en ekstern blir kjent med bygningsmassen og de reelle utfordringene. På beboermøtet i 2022 ble det nedsatt en vedlikeholdskomiteé og denne har styret fortsatt full tillit til. De er i samtaler med ekstern bistand og i kontakt med Enova. Dette vil det bli opplyst mer om i beboermøtet på årsmøtet 2023.

Punkt 6: Borettslagets styre skal uansett type styreleder, ha med seg styremedlemmer som nok etter beste evne prøver å være objektive, selv om de lett kan både bli og oppfattes som subjektive av enkelte i tilfeller. Styremedlemmer får opplæring av OBOS i styrearbeid. Det sagt vil det alltid være behov for ekstern bistand på både det juridiske, på regnskap og i byggeprosjekter.

Vi er enige i at en ekstern styreleder som har dette som profesjon nok også har bedre kompetanse enn vanlige beboere i borettslaget. Dog har de også andre borettslag de jobber for og kommer til å måtte delegere de fleste saker til styrets medlemmer. At man får en ekstern styreleder, fjerner ikke behovet for styret i sin helhet og dens medlemmer. Styret i borettslaget skal jf. våre vedtekter bestå av 5 medlemmer og disse behandler i dag ca. 2000 eposter årlig, utarbeider minst 6 informasjonsskriv med mer. Denne jobben forsvinner ikke selv om ekstern styreleder kommer til.

Fordeler:

Vi kan se en rekke fordeler med forslaget

- En profesjonell styreleder har erfaring med ansvar, møtevirksomhet og systematisering av drift.
- Konflikter i borettslaget er høyst ubehagelige å håndtere. Eksterne styreledere har ingen egeninteresse i slike saker, og kan kanskje klare å forholde seg objektive i interne konflikter og tvister.
- Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder er man sikret noe relevant kompetanse i styret.

Vi kan også se en del utfordringer, blant annet i at den daglige driften fortsatt må håndteres og alle henvendelser besvares. Det tar tid, og tid koster...

Arbeidsmengde og kostnadsaspektet

Forslaget har vært utredet tidligere og ble som kjent nedstemt gitt kostnadene til å benytte denne type tjeneste.

Sittende styreleder bruker minimum 15 timer hver uke til generell oppfølging av borettslaget, i tillegg kommer månedlige styremøter som føres hver måned på minst 4 timer – videre kommer ekstraordinære prosjekter som for eksempel brann, vedlikehold, rettsaker med mer. I tillegg legges det ned mye arbeid fra alle de andre styremedlemmene for borettslaget.

Styret har igjen gjort en henvendelse for å undersøke kostnaden av å etablere en slik avtale. Basert på en-dags arbeid, en 20 % stilling, vil dette koste ett sted mellom kr. 30 000–40 000 pr. måned, årlig kostnad vil da bli ca. kr. 400 000, - Månedlig kostnad vil da bli kr. 220,- pr. andel. Dette inkluderer da en dags arbeid pr. uke, månedlig styremøte. Vi gjør oppmerksom på at anslaget er moderat, tatt arbeidsbyrden til sittende styreleder i betraktning. Møtevirksomhet i forbindelse med prosjekter og annet som ikke er å anse som normal drift faktureres etter medgått tid til avtalt timepris.

Med økt kompetanse og erfaring er det mulig at arbeidsbyrden lettes. Det OBOS uttaler er derimot «Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret». De andre styremedlemmene skal fortsatt ha betalt, og totalsummen for Styrehonorar vil nok ligge på ca. kr. 650 000–700 000,- mot dagens på kr 310 000,-
Det gjøres oppmerksom på at dette er ett anslag og det må utarbeides en detaljert beskrivelse om hva som skal være med i en slik tjeneste.

Styrets innstilling:

Styret er positive til et slikt vedtak med et håp om at det kan bistå til bedre drift av borettslaget og mindre konflikt. Basert på borettslagets økonomi anbefaler ikke styret at borettslaget inngår en slik avtale nå. Heller burde man bruke pengene på månedlig økonomisk rådgivning og oppfølging, noe styret mener vi i liten grad får via nåværende avtaler da dette kommer med ekstra kostnad.

Dersom Generalforsamlingen ønsker denne løsningen, bør en komite utnevnes hvor det og må være med en representant fra styret. Disse utarbeider en beskrivelse for oppdraget. Beskrivelsen deles og det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av ekstern styreleders mandat.

Komiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen i 2024. Dette er mest hensiktsmessig i forhold til å nå unngå et vakuum de neste månedene og gi det nye styret et klart mandat og perspektiv for styrearbeidet det neste året.

Vi ber generalforsamlingen ta stilling til om dette er noe borettslaget skal få utredet ytterligere:

Ja

Nei

Om generalforsamlingen sier Ja til utredning, så er styrets innstilling at et valg av en ekstern styreleder utføres på generalforsamlingen for 2024.

Gitt at generalforsamlingen fatter et vedtak om ekstern styreleder må også generalforsamlingen fatte ett vedtak om forhåndsgodkjenning om utbetaling av månedlig-1/12 del honorar for tjenesten.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en gruppe med beboere som innhenter og vurderer tilbud om ekstern styreleder, lager beslutningsgrunnlag/ informasjonsmateriell og deretter innkaller til ekstraordinær generalforsamling for beslutning.

Vedtak: Det nedsettes en gruppe med beboere som innhenter og vurderer tilbud om ekstern styreleder, lager beslutningsgrunnlag/ informasjonsmateriell.

Beslutning tas opp på ordinære GF 2024. En representant fra styret skal være med i gruppa.

10. Nedgravd avfallsløsning

Forslagsstiller: Mette Buvik

Flertallskrav: 2/3

Saksframstilling: Henviser til mitt forslag som ble fremmet til borettslagets generalforsamling for 2021

vedrørende nedgravde avfallsdeponi.

Ved fjorårets generalforsamling ble mitt forslag ikke stemt over med begrunnelse i at styret skulle innhente pris og komme tilbake med ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av 2022 for avstemning.

Jeg kan ikke se at noe fremdrift i saken slik styret lovet.

Styrets innstilling

Det vises til Generalforsamlingsvedtak juni 2022 vedrørende nedgravd avfallsløsning. Styret har som lovet i generalforsamlingen i 2022 innhentet tilbud på den foreslåtte løsningen. Gjennomføringen av dette vil medføre behov for ett låneopptak på kr. 5,5 mill. Husleien vil måtte økes med kr 300.- pr. mnd., ved en rente på 4,67%. for å finansiere dette.

Styret drøftet dette med vedlikeholdskomiteen i møter avholdt i 2022 og styret mener at oppgaven bør være en del av vedlikeholdsprosjektet. Grunnet omfanget av arbeidene og for så vidt også kostnaden bør prosjektet avventes til «hovedprosjektet» har fått sin kostnadsramme. Vedlikeholdskomiteen har etablert en prioritert liste over nødvendige utbedringer – dette vil bli belyst på kommende beboermøte, men den innstilte prioritetslisten gjengis fra møtets referat. (Se vedlegg 2, side 37).

Plassering av søppelcontainerne vil medføre at det for enkelte kan det bli lengre avstander å gå for å kvitte seg med avfallet sitt. Faren for at enkelte heller velger å oppbevare matavfall i pose utenfor huset til neste morgen, enn å gå den lange veien til søppelcontainer, er til stede.

Det har vært diskutert at løsningen kan avhjelpe rotteproblematikken. Det har allerede vært gjort store tiltak for å bedre rotteproblematikken i borettslaget. Flere hus på nedre har blitt sikret under husene for angrep fra skadedyr og så langt kan vi konstatere at dette

har hjulpet. Vi henviser til styrets beretning rundt dette.

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas for gjennomføring nå, men at forslaget fortsetter å være en del av vedlikeholdsprosjektet og følger prioritering som blir satt av vedlikeholdskomiteen.

Forslag til vedtak

Det bes om at saken tas opp til ny behandling med avstemning ved borettslagets generalforsamling for 2022.

Vedtak: forslagsstiller trekker saken.

11. Redegjørelse for økonomi

Forslagsstiller: Celine S. Skarderud

Saksframstilling:

1. Under gjennomgang av borettslagets økonomi ber vi om at Styret redegjør for samtlige kostnader benyttet til advokatbistand i 2022 og hittil i 2023

Styrets innstilling

Punkt 1 blir besvart under generalforsamlingens redegjørelse for økonomi for 2022 og

budsjett for 2023.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til vedtak.

Vedtak: forslagsstiller ønsker ikke votering da saken er redegjort for.

12. Redegjørelse for prosess og gjennomføring av takskifte/brannskillevegger

Stigenga 222 – 228 (sak 2 av 2)

Forslagsstiller: Celine S. Skarderud

Saksframstilling:

2. Vi ber Styret redegjøre for prosess og gjennomføring av takskifte og innsetning av brannskillevegger i Stigenga 222 - 228.

Herunder anbudsprosess, valg av leverandør, kriterier, og styrets beslutningsprosess.

Styrets innstilling

Vi vil redegjøre for dette og henviser i tillegg til redegjørelse på Generalforsamling og beboermøte avholdt 9. juni 2022. (Se vedlegg 3, side 38 – utklipp referat fra beboermøte 09.06.2022)

Saken ble ytterligere belyst i "Svarbrev til andelseierne i Stigenga 28, 54 og 60" delt 19.10.2022 – dette finnes på Vibbo.

Vi har bedt forslagsstiller konkretisere hvilke ytterligere spørsmål hun har utover denne informasjonen, samt at hun må klargjøre hva hun ønsker vedtatt. Noe som ikke ble mottatt innen fristen for innlevering til trykk utløp.

Årsak til takskiftet var lekkasje i to leiligheter på samme rekke – det var et behov for umiddelbar utbedring og jamfør våre forpliktelser for drift og vedlikehold opp mot de berørte andelseierne og forsikringsselskap å stanse skadene så raskt som mulig. Skaden oppstod plutselig og var en uforutsett hendelse. Altså en skade som krevde umiddelbar utbedring. Skaden var ikke dekket av borettslagets forsikring, og følgeskadene ville heller ikke ha blitt dekket og utbedret med mindre skaden omgående ble utbedret og taket tett. Derfor ble også saken opplyst om på fjorårets beboermøte. Det ble innhentet tilbud fra Mesterservice AS og fra Best Totalentreprenør AS. Utover dette sammenlignet vi også oppdraget med tidligere kostnader av tilsvarende art. Beslutningen om å samtidig sette inn brannskiller var for å sikre en kostnadsbesparelse for borettslaget på et senere tidspunkt. Det er ikke besluttet at borettslaget skal sette inn brannskiller, men sittende styre er positive til en slik innstilling og utbedring i det vi allikevel bytter tak. For å unngå kostnaden med å rive opp igjen et nylagt tak, ble det besluttet at brannskillene skulle etableres. Dette utgjør en ekstrakostnad på kun kr. 25 000 per enhet.

Totalkostnaden for takbytte var kr. 806 233,- og totalkostnaden for innsett av brannskiller var kr. 100 000,- sistnevnte kan ansees som vanlig vedlikehold innenfor styrets mandat og rammer.

I samme periode hadde vi også lekkasje på drenerørene i rekke 58–64. Også her var det umiddelbar og plutselig skade som ikke ble omfattet av forsikringen. Saken hadde vært meldt inn til tidligere styre, men ikke blitt utbedret. Kostnaden for dette påløp seg til kr. 650 000,-. Utbedringen krevde at man utbedret under husene. Den innmeldte skaden gikk på skadet avløpsledning, i samme forbindelse ble også vannledningen (kostnad en del av de 650') skiftet og huset sikret for skadedyr, en tilleggskostnad på kr 50 000,-.

Et tiltak vi iverksatte for å begrense vedlikeholdskostnaden for borettslaget ved å unngå

å gjøre tilsvarende gravejobb 2 ganger.

Forslag til vedtak

Vedtaksforslag ikke mottatt fra forslagsstiller.

Vedtak: saken er redegjort for.

13. Påstand om utsagn – mistillit**Forslagsstiller: Margareth Magistad og Åse Ragner**

Saksframstilling: Ber om utdyping og forklaring på styremedlem Hilde Lervik sin påstand/utsagn i Oslo Tingrett 2/2-23 "Borettslaget er snart konkurs"

Et utsagn som styreleder Øyvind Karlsen ikke dementerte på direkte spørsmål fra borettslagets advokat 3/2-23.

Styrets innstilling

Basert på styrets tolkning av forslaget så stiller beboer et indirekte mistillitsforslag.

Utsagnet på vegne av styret og på vegne av borettslaget i retten beskriver borettslagets svake økonomi og likviditet – redegjort for på samtlige årsmøter og tidligere generalforsamlinger. Utsagnet gir ingen grunn til mistillit til styret som følge av påstått ordbruk. Borettslaget har fortsatt økonomiske utfordringer som eksisterte da vi tiltrådte og som vi fortsatt balanserer og konstant redegjør for og kan leses i regnskap i 2022 og som kan leses ut av budsjettet for 2023.

Økonomien er redegjort for og det er ikke grunnlag for mistillit.

Forslag til vedtak 1

1, Utsagnet medfører ikke riktighet. Altså løgn: Generalforsamlingen vurderer om styret må fratre

Forslag til vedtak 2

2, Påstanden medfører riktighet. Borettslaget er snart konkurs: Generalforsamlingen vurderer om styret må fratre

Vedtak: saken er tatt til etterretning.

14. Valg av tillitsvalgte

Generalforsamlingen godkjente at valg av tillitsvalgte ble flyttet til etter innkomne saker. Som styremedlem for 2 år, ble Anna Brzeczec foreslått.

Som styremedlem for 2 år, ble Kirsti Østvang foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som styremedlem for 1 år, ble David Aarvik Nese foreslått på generalforsamling da Kai Arild Lund trakk seg i 2022 grunnet flytting.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Som varamedlem for 1 år, ble Bernt Austad foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Helge Aune foreslått.

Som varamedlem for 1 år, ble Stig Kristiansen foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

15. Som delegert med varadelegert til generalforsamlingen i OBOS ble foreslått:

Delegert Øyvind Karlsen

Varadelegert Elisabeth Vistug

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

16. Som representant(er) i valgkomitéen for 1 år, ble Knut Ranum og Øyvind Myhre foreslått

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

17. Som representanter i miljø -og velferdskomite for 1 år, ble Bernt Austad, Ida C Min Jee Kettisen, Neha Håbu-Naveen og Paulina Silva foreslått.

Vedtak: Valgt ved akklamasjon

Møtet ble hevet kl.: 19.58. Protokollen signeres av

Møteleder

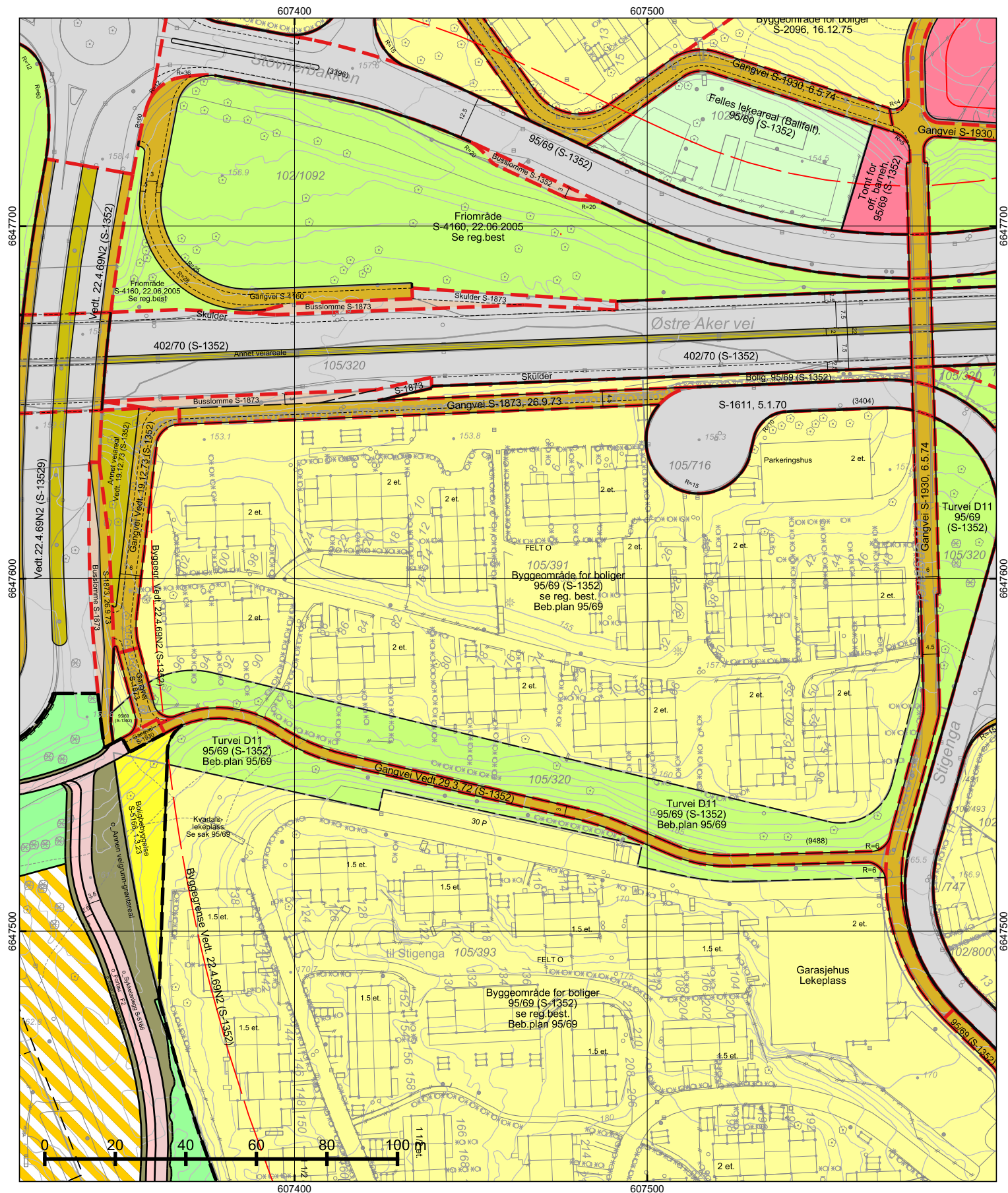
Navn: Arild Rebbeng /s/

Fører av protokollen

Navn: Helga Solheim /s/

Protokollvitne

Navn: Robert Kristiansen /s/



Reguleringskart

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

PlottID/Best.nr: 130687/ 86491342

Adresse: STIGENGA 88

Gnr/Bnr: 105/391

Deres ref.: 45432/

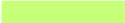
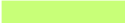
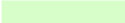
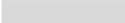
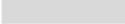
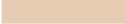
WM264_3000093_3002312

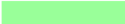
Kommentar:

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.

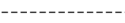
Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)

	40 - Friområde/park
	41 - Turvei/skiløype
	72 - Felles lekeareal
	110 - Bolig m.tilh. anlegg
	168 - Barnehage m.tilh.anlegg
	310 - Offentlig kjørebane/veigrunn
	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder/bankett
	314 - Holdeplass for buss/trikk/taxi
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei

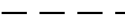
	1110 - Boligbebyggelse
	1800 - Kombinert bebyggelse og anleggsformål
	2012 - Fortau
	2016 - Gangveg/gangareal/gågate
	2017 - Sykkelveg/-felt
	2019 - Annen veggrunn - grøntareal
	3040 - Friområde

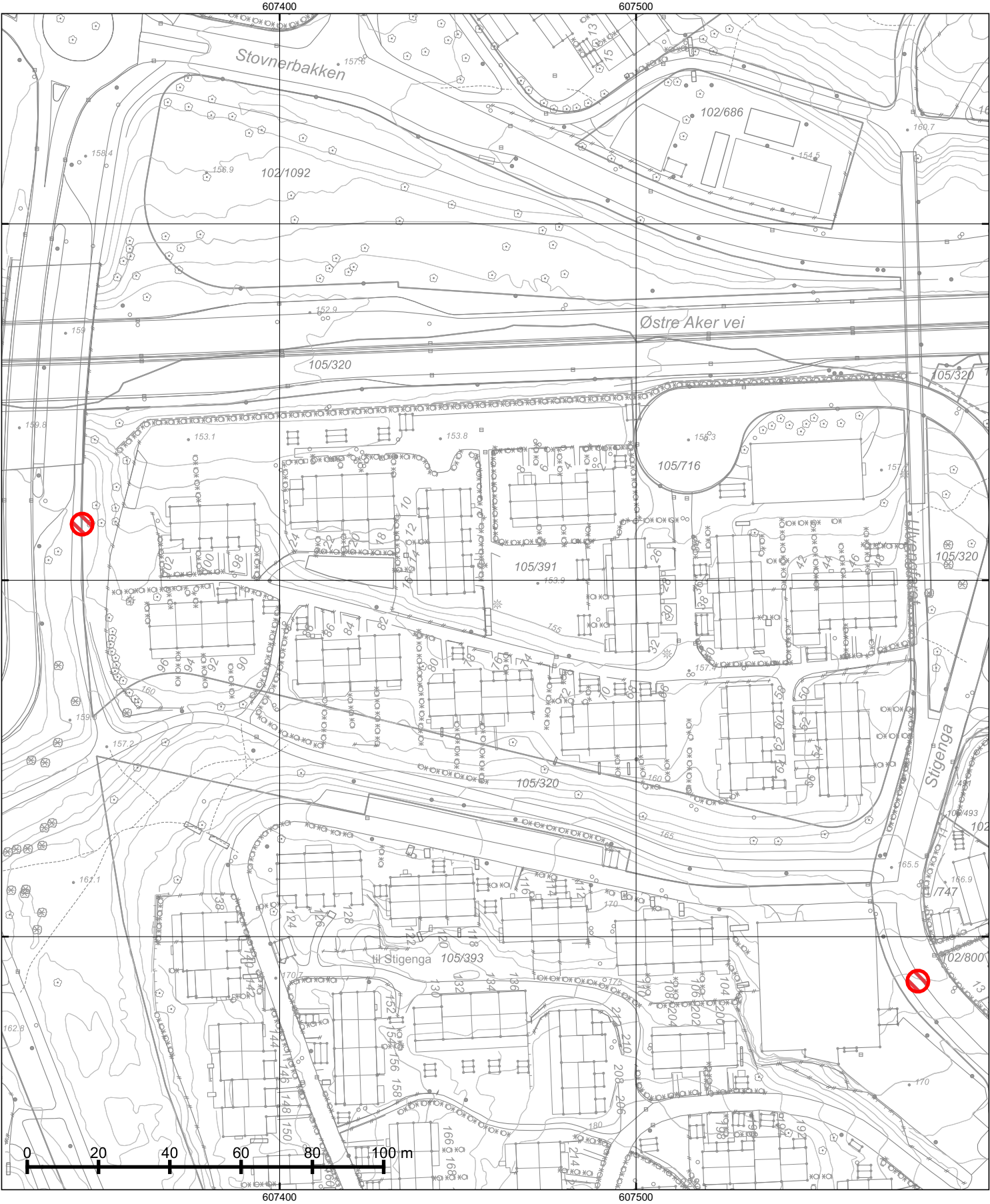
- - - - - RpBestemmelseGrense

	311 - Annet veiareal
	312 - Fortau
	313 - Skulder - bankett
	317 - Offentlig gang-/sykkelvei
	324 - Veigrunn under bru
	913 - Formålavgrensning
	930 - Reguleringslinje
	932 - Regulert kant kjørebane
	Formålgrense

	Foreløpig plan
	Plangrense (gammel lov)
	Plangrense (ny lov)

- - - - - RpRegulertHøyde

	Grense for bebyggelse
	Byggegrense
	Bygningens avgrensning i beb. plan
	Byggegrense
	Regulert stoyskjerm
	Måle og avstandlinje (Dimensjonslinje)



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Dato: 16.05.2024

Bruker: FME

Målestokk 1:1000

Ekvidistanse 1m

Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32

Høydereferanser

- Reguleringsplan: Se reg.best.

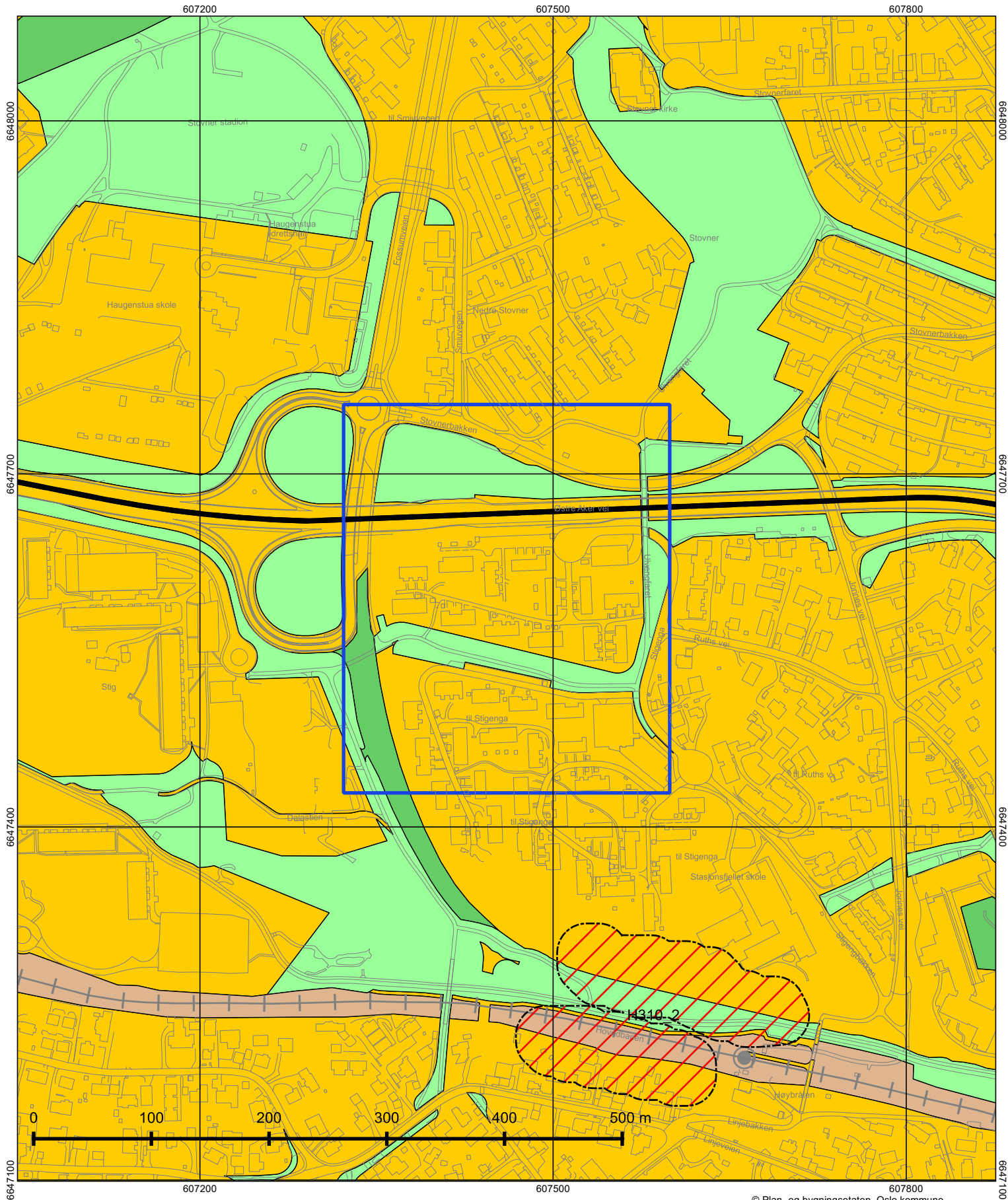
- Bakgrunnskart: NN2000

Originalformat: A3



Naturmangfold		
– Skraverte felter markerer områder hvor det er registrert naturmangfold (rød) eller fremmede skadelige organismer (sort).		
– Kartet er sammenstilt for: Eiendomsomsetning. Kan ikke brukes til byggesak.		
PlottID/Best.nr: 130687/ 86491342	Deres ref.: 45432/ WM264_3000093_3002312	
Adresse: STIGENGA 88	Kommentar:	
Gnr/Bnr: 105/391		

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 tomesituasjon. Planens originale vedtakskart er tilgjengelig i Saksinnsyn.



© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune



Oslo

Dato: 16.05.2024

Målestokk 1:3000

Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32

PlottID/Best.nr: 130687/86491342

Deres ref.: 45432/

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.



Tegnforklaring - kommuneplan

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

9569

Regulerings- og bebyggelsesplan med endring av reguleringsplan for boligfeltene J,K,L,O,P,Q gnr. 102, bnr. 1 m. fl., samt gnr. 105, bnr. 15 m.fl. (Kart Ø 3 + 4). Tokerud.

9569 er en bebyggelsesplan uten egne skrevne bestemmelser.

Se det vedtatte bindende plankartet og informasjon om planen i Saksinnsyn.

Du finner plansaken her: [196903736](#)

Vedtaksdato: 05.03.1969

Vedtatt av: Bygningsrådet

Lovverk: PBL 1985 eller før

Høydereferanse: Oslo lokal

Merknader: se godkj. utbygg.plan 15.6.99, ark. 105/391

Knytning(er) mot andre planer: S-1352

Dokumentet består av 1 side(r) inkludert denne.





Årsmøte 2023

Stigenga Borettslag

5. juni 2023

Velkommen til årsmøte i Stigenga Borettslag

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

Dato for årsmøtet:

5. juni 2023 kl. 18:00, Stasjonsfjellet Skole.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

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

Registreringsblanketten leveres i utfylt stand ved inngangen.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Godkjenning av de stemmeberettigede
3. Valg av en til å føre protokoll og minst en eier som protokollvitne
4. Godkjenning av møteinnkallingen
5. Årsrapport og årsregnskap
6. Fastsettelse av honorarer
7. Fastsettelse av andre honorarer
8. Valg av tillitsvalgte
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av valgkomite
11. Valg av miljø -og velferdskomite
12. Byggesaker
13. Ekstern styreleder
14. Nedgravd avfallsløsning
15. Redegjørelse for økonomi (sak 1 av 2)
16. Redegjørelse for prosess og gjennomføring av takskifte/brannskillevegger Stigenga 222 – 228 (sak 2 av 2)

17. Påstand om utsagn – mistillit?

Med vennlig hilsen,

Styret i Stigenga Borettslag

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Arild Rebbeng velges.

Sak 2

Godkjenning av de stemmeberettigede

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

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

Sak 3

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

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Som fører av protokollen velges Helga Solheim. Protokollvitner velges på selve møte.

Sak 4

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 5

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår at årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat dekkes ved overføring fra egenkapital.

Vedlegg

1. 0390 årsrapport med regnskap 2022.pdf

Sak 6

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 310 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 310 000

Sak 7

Fastsettelse av andre honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Andre honorarer foreslås å settes til kr 24 000. Fordeles mellom valgkomiteen og velferdskomiteen.

Forslag til vedtak

Andre honorarer settes til kr 24 000.

Sak 8

Valg av tillitsvalgte

Innstilling

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt tre varamedlemmer for 1 år. Det må i tillegg velges ett styremedlem som erstatter Kai Arild Lund som ble valgt til styremedlem for 2 år i fjor. Han har trukket seg da han har flyttet fra borettslaget. Det har ikke lyktes valgkomiteen å finne erstatning for han. Må velges på generalforsamling.

Valgkomiteen har innstilt følgende personer:

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Anna Brzeczek
- Kirsti Østvang

Valg av 3 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Bernt Austad
 - Helge Aune
 - Stig Kristiansen
-

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 1 delegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som delegat:

- Øyvind Karlsen

Valg av 1 varadelegat Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varadelegat:

- Elisabeth Vistung
-

Sak 10

Valg av valgkomite

Det skal velges medlemmer til valgkomiteen for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 2 valgkomite-medlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som valgkomite-medlem:

- Knut Ranum
 - Øyvind Myhre
-

Sak 11

Valg av miljø -og velferdskomite

Det skal velges medlemmer til miljø -og velferdskomite for 1 år. Valgkomiteen har innstilt følgende kandidater:

Roller og kandidater

Valg av 4 velferdsmedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som velferdsmedlem:

- Bernt Austad
 - Ida C Min Jee Kettisen
 - Neha Håbu-Naveen
 - Paulina Silva
-

Sak 12

Byggesaker

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det foreslås at vedtektene oppdateres med et nytt punkt for å sikre at bygningsendringer i borettslaget utføres etter gjeldende retningslinjer, og at kostnaden for kontroll av dette tilfaller utførende andelseier. Dette gjelder endringer som for eksempel påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Styret har erfart at det er behov for et slikt tillegg i vedtektene, da det stadig er byggesaker og endringer i borettslaget som medfører ekstrakostnader for borettslaget.

Forslag til vedtak

Med henvisning til vedtektene: «§4-3 Bygningsmessige arbeider» utarbeides et nytt punkt (4) som lyder som følger: (4) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen. Det forutsettes at tiltak som er søknadspliktige hos Oslo plan- og bygningsetat er et godkjent tiltak før arbeidene starter. Punktet omfatter: påbygg, bod og fasadeendring (vinduer og dører). Andelseier (den som søker) er ansvarlig for alle kostnader ved tiltaket det søkes om. Dette gjelder også for fagkyndig etterkontroll som må gjennomføres før borettslaget aksepterer overtagelse av ansvar og vedlikehold. Etterkontrollen utøves av styrets utvalgte fagkyndige. Andelseier må følge de til enhver tids gjeldende lover og byggeforskrifter som gjelder for tiltaket som skal iverksettes. Videre vil til enhver tid finnes oppdatert informasjon om retningslinjer for utførelse som beboer plikter å følge på borettslagets informasjonskanal Vibbo.- Etterkontrollen bekreftes godkjent av styret skriftlig. Foreligger ikke denne og det oppstår skade så hefter andelseier for skader og eventuelle følgeskader som har oppstått – selv om disse oppstår på områder som normalt sett er omfattet av borettslagets vedlikeholdsplikt. Borettslagets vedlikeholdsplikt frafaller for boenheten.

Sak 13

Ekstern styreleder

Forslag fremmet av:

Åse Ragner, Stigenga 60 Margareth Magistad, Stigenga 56 Celine Skarderud, Stigenga 54 Mette Buvik, Stigenga 28

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber om at dette tas opp på kommende generalforsamling.

Forslag ekstern styreleder

Det foreslås ekstern styreleder i borettslaget. Forslaget begrunnes med

- manglende informasjon til beboere på generelt grunnlag.
- manglende informasjon om inngått rettsforlik og styrets valg om å bryte dette.
- manglende informasjon om at borettslaget har blitt saksøkt og bakgrunnen for dette.
- manglende informasjon om utfallet av rettssaken.
- manglende kompetanse med tanke på prosesser som etterslep av vedlikehold og objektivitet i vurderinger/prosesser.
- manglende kompetanse i styrearbeid og derigjennom juridiske prosesser og forpliktelser.

Styrets innstilling

Vi gjør oppmerksom på at forslaget også ble behandlet og nedstemt av generalforsamlingen i 2020.

Punkt 1: Tilbakemeldingen de siste årene fra et flertall i generalforsamlingen vedrørende informasjon har vært at den har vært god og bedre enn tidligere år. Det sagt kan den alltid bli ennå bedre.

Punkt 2 til 4: Styret informerte om saken på generalforsamlingen avholdt i 2021 og 2022, der ble det opplyst om pågående konflikt for forliksrådet og tingretten, med borettslagets advokat til stede. Rettsforlik og sak for tingretten er opplyst om i eget informasjonsskriv i mai 2023. Styret kunne ikke informere før dommen var rettskraftig. Styret har besluttet å ikke anke saken. Relevant saksinformasjon har blitt delt og styret har overholdt sin informasjonsplikt.

Når det kommer til påstand: «styrets valg om å bryte dette» så er dette uriktig. Styret har på intet tidspunkt valgt å bryte forliket. Styret har gjentatte ganger prøvd å oppfylle. Selv om vi ikke er enige i dommen og beslutningen der, har vi til beste for borettslaget valgt å ikke anke avgjørelsen.

Vi gjør oppmerksom på at en sak av en slik karakter vil normalt ikke være inkludert i en avtale med en ekstern styreleder. Alt arbeid tilknyttet en slik sak ville blitt fakturert borettslaget ekstra, etter medgått tid av en ekstern styreleder. At styret har lagt ned minst 800 timer i denne saken alene kun sist år, er ikke å ta i. Denne tiden skulle vi gjerne brukt på andre ting for fellesskapet.

Punkt 5: En ekstern styreleder har muligens bedre generell kompetanse på Styreledelse, dette blir personavhengig og det vil ta tid før en ekstern blir kjent med bygningsmassen og de reelle utfordringene. På beboermøtet i 2022 ble det nedsatt en vedlikeholdskomiteé og denne har styret fortsatt full tillit til. De er i samtaler med ekstern bistand og i kontakt med Enova. Dette vil det bli opplyst mer om i beboermøtet på årsmøtet 2023.

Punkt 6: Borettslagets styre skal uansett type styreleder, ha med seg styremedlemmer som nok etter beste evne prøver å være objektive, selv om de lett kan både bli og oppfattes som subjektive av enkelte i tilfeller. Styremedlemmer får opplæring av OBOS i styrearbeid. Det sagt vil det alltid være behov for ekstern bistand på både det juridiske, på regnskap og i byggeprosjekter.

Vi er enige i at en ekstern styreleder som har dette som profesjon nok også har bedre kompetanse enn vanlige beboere i borettslaget. Dog har de også andre borettslag de jobber for og kommer til å måtte delegere de fleste saker til styrets medlemmer.

At man får en ekstern styreleder, fjerner ikke behovet for styret i sin helhet og dens medlemmer. Styret i borettslaget skal jf. våre vedtekter bestå av 5 medlemmer og disse

behandler i dag ca. 2000 eposter årlig, utarbeider minst 6 informasjonsskriv med mer. Denne jobben forsvinner ikke selv om ekstern styreleder kommer til.

Fordeler:

Vi kan se en rekke fordeler med forslaget

- En profesjonell styreleder har erfaring med ansvar, møtevirksomhet og systematisering av drift.
- Konflikter i borettslaget er høyst ubehagelige å håndtere. Eksterne styreledere har ingen egeninteresse i slike saker, og kan kanskje klare å forholde seg objektive i interne konflikter og tvister.
- Som styreleder er man gjerne innom både jus, byggteknikk og ledelse. Med en ekstern styreleder er man sikret noe relevant kompetanse i styret.

Vi kan også se en del utfordringer, blant annet i at den daglige driften fortsatt må håndteres og alle henvendelser besvares. Det tar tid, og tid koster...

Arbeidsmengde og kostnadsaspektet

Forslaget har vært utredet tidligere og ble som kjent nedstemt gitt kostnadene til å benytte denne type tjeneste.

Sittende styreleder bruker minimum 15 timer hver uke til generell oppfølging av borettslaget, i tillegg kommer månedlige styremøter som føres hver måned på minst 4 timer – videre kommer ekstraordinære prosjekter som for eksempel brann, vedlikehold, rettsaker med mer. I tillegg legges det ned mye arbeid fra alle de andre styremedlemmene for borettslaget.

Styret har igjen gjort en henvendelse for å undersøke kostnaden av å etablere en slik avtale. Basert på en-dags arbeid, en 20 % stilling, vil dette koste ett sted mellom kr. 30 000–40 000 pr. måned, årlig kostnad vil da bli ca. kr. 400 000, - Månedlig kostnad vil da bli kr. 220,- pr. andel. Dette inkluderer da en dags arbeid pr. uke, månedlig styremøte. Vi gjør oppmerksom på at anslaget er moderat, tatt arbeidsbyrden til sittende styreleder i betraktning. Møtevirksomhet i forbindelse med prosjekter og annet som ikke er å anse som normal drift faktureres etter medgått tid til avtalt timepris.

Med økt kompetanse og erfaring er det mulig at arbeidsbyrden lettes. Det OBOS uttaler er derimot «Ekstern styreleder er en faktor som vanligvis drar opp styrehonoraret». De andre styremedlemmene skal fortsatt ha betalt, og totalsummen for Styrehonorar vil nok ligge på ca. kr. 650 000–700 000,- mot dagens på kr 310 000,-

Det gjøres oppmerksom på at dette er ett anslag og det må utarbeides en detaljert beskrivelse om hva som skal være med i en slik tjeneste.

Styrets innstilling:

Styret er positive til et slikt vedtak med et håp om at det kan bistå til bedre drift av borettslaget og mindre konflikt. Basert på borettslagets økonomi anbefaler ikke styret at borettslaget inngår en slik avtale nå. Heller burde man bruke pengene på månedlig økonomisk rådgivning og oppfølging, noe styret mener vi i liten grad får via nåværende avtaler da dette kommer med ekstra kostnad.

Dersom Generalforsamlingen ønsker denne løsningen, bør en komite utnevnes hvor det og må være med en representant fra styret. Disse utarbeider en beskrivelse for oppdraget. Beskrivelsen deles og det kalles inn til ekstraordinær generalforsamling for godkjenning av ekstern styreleders mandat.

Komiteens innstilling presenteres på generalforsamlingen i 2024. Dette er mest hensiktsmessig i forhold til å nå unngå et vakuum de neste månedene og gi det nye styret et klart mandat og perspektiv for styrearbeidet det neste året.

Vi ber generalforsamlingen ta stilling til om dette er noe borettslaget skal få utredet ytterligere:

Ja

Nei

Om generalforsamlingen sier Ja til utredning, så er styrets innstilling at et valg av en ekstern styreleder utføres på generalforsamlingen for 2024.

Gitt at generalforsamlingen fatter et vedtak om ekstern styreleder må også generalforsamlingen fatte ett vedtak om forhåndsgodkjenning om utbetaling av månedlig-1/12 del honorar for tjenesten.

Forslag til vedtak

Det nedsettes en gruppe med beboere som innhenter og vurderer tilbud om ekstern styreleder, lager beslutningsgrunnlag/ informasjonsmateriell og deretter innkaller til ekstraordinær generalforsamling for beslutning.

Nedgravd avfallsløsning

Forslag fremmet av:

Mette Buvik Stigenga 28

Krav til flertall:

To tredjedels (67%)

Henviser til mitt forslag som ble fremmet til borettslagets generalforsamling for 2021 vedrørende nedgravde avfallsdeponi.

Ved fjorårets generalforsamling ble mitt forslag ikke stemt over med begrunnelse i at styret skulle innhente pris og komme tilbake med ekstraordinær generalforsamling innen utgangen av 2022 for avstemning.

Jeg kan ikke se at noe fremdrift i saken slik styret lovet.

Styrets innstilling

Det vises til Generalforsamlingsvedtak juni 2022 vedrørende nedgravd avfallsløsning. Styret har som lovet i generalforsamlingen i 2022 innhentet tilbud på den foreslåtte løsningen. Gjennomføringen av dette vil medføre behov for ett låneopptak på kr. 5,5 mill. Husleien vil måtte økes med kr 300.- pr. mnd., ved en rente på 4,67%. for å finansiere dette.

Styret drøftet dette med vedlikeholdskomiteen i møter avholdt i 2022 og styret mener at oppgaven bør være en del av vedlikeholdsprosjektet. Grunnet omfanget av arbeidene og for så vidt også kostnaden bør prosjektet avventes til «hovedprosjektet» har fått sin kostnadsramme. Vedlikeholdskomiteen har etablert en prioritert liste over nødvendige utbedringer – dette vil bli belyst på kommende beboermøte, men den innstilte prioritetslisten gjengis fra møtets referat. (Se vedlegg 2, side 37).

Plassering av søppelcontainerne vil medføre at det for enkelte kan det bli lengre avstander å gå for å kvitte seg med avfallet sitt. Faren for at enkelte heller velger å oppbevare matavfall i pose utenfor huset til neste morgen, enn å gå den lange veien til søppelcontainer, er til stede.

Det har vært diskutert at løsningen kan avhjelpe rotteproblematikken. Det har allerede vært gjort store tiltak for å bedre rotteproblematikken i borettslaget. Flere hus på nedre har blitt sikret under husene for angrep fra skadedyr og så langt kan vi konstatere at dette har hjulpet. Vi henviser til styrets beretning rundt dette.

Styret innstiller at forslaget ikke vedtas for gjennomføring nå, men at forslaget fortsetter å være en del av veldikeholdprosjektet og følger prioritering som blir satt av vedlikeholdskomiteén.

Forslag til vedtak

Det bes om at saken tas opp til ny behandling med avstemning ved borettslagets generalforsamling for 2022.

Vedlegg

2. 20221027_Møtereferat vedlikeholdskomiteen.pdf

Sak 15

Redegjørelse for økonomi (sak 1 av 2)

Forslag fremmet av:

Celine S. Skarderud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

1. Under gjennomgang av borettslagets økonomi ber vi om at Styret redegjør for samtlige kostnader benyttet til advokatbistand i 2022 og hittil i 2023

Styrets innstilling

Punkt 1 blir besvart under generalforsamlingens redegjørelse for økonomi for 2022 og budsjett for 2023.

Forslag til vedtak

Forslagsstiller har ikke fremmet forslag til vedtak.

Sak 16

Redegjørelse for prosess og gjennomføring av takskifte/brannskillevegger Stigenga 222 – 228 (sak 2 av 2)

Forslag fremmet av:

Celine S. Skarderud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

2. Vi ber Styret redegjøre for prosess og gjennomføring av takskifte og innsetning av brannskillevegger i Stigenga 222 - 228.

Herunder anbudsprosess, valg av leverandør, kriterier, og styrets beslutningsprosess.

Styrets innstilling

Vi vil redegjøre for dette og henviser i tillegg til redegjørelse på Generalforsamling og beboermøte avholdt 9. juni 2022. *(Se vedlegg 3, side 38 – utklipp referat fra beboermøte 09.06.2022)*

Saken ble ytterligere belyst i "Svarbrev til andelseierne i Stigenga 28, 54 og 60" delt 19.10.2022 – dette finnes på Vibbo.

Vi har bedt forslagsstiller konkretisere hvilke ytterligere spørsmål hun har utover denne informasjonen, samt at hun må klargjøre hva hun ønsker vedtatt. Noe som ikke ble mottatt innen fristen for innlevering til trykk utløp.

Årsak til takskiftet var lekkasje i to leiligheter på samme rekke – det var et behov for umiddelbar utbedring og jamfør våre forpliktelser for drift og vedlikehold opp mot de berørte andelseierne og forsikringsselskap å stanse skadene så raskt som mulig. Skaden oppstod plutselig og var en uforutsett hendelse. Altså en skade som krevde umiddelbar utbedring. Skaden var ikke dekket av borettslagets forsikring, og følgeskadene ville heller ikke ha blitt dekket og utbedret med mindre skaden omgående ble utbedret og taket tett. Derfor ble også saken opplyst om på fjorårets beboermøte.

Det ble innhentet tilbud fra Mesterservice AS og fra Best Totalentreprenør AS. Utover dette sammenlignet vi også oppdraget med tidligere kostnader av tilsvarende art.

Beslutningen om å samtidig sette inn brannskiller var for å sikre en kostnadsbesparelse for borettslaget på et senere tidspunkt. Det er ikke besluttet at borettslaget skal sette inn brannskiller, men sittende styre er positive til en slik innstilling og utbedring i det vi allikevel bytter tak. For å unngå kostnaden med å rive opp igjen et nylagt tak, ble det besluttet at brannskillene skulle etableres. Dette utgjør en ekstrakostnad på kun kr. 25 000 per enhet.

Totalkostnaden for takbytte var kr. 806 233,- og totalkostnaden for innsett av brannskiller var kr. 100 000,- sistnevnte kan ansees som vanlig vedlikehold innenfor styrets mandat og rammer.

I samme periode hadde vi også lekkasje på drenerørene i rekke 58–64. Også her var det umiddelbar og plutselig skade som ikke ble omfattet av forsikringen. Saken hadde vært meldt inn til tidligere styre, men ikke blitt utbedret. Kostnaden for dette påløp seg til kr. 650 000,-. Utbedringen krevde at man utbedret under husene. Den innmeldte skaden gikk på skadet avløpsledning, i samme forbindelse ble også vannledningen (kostnad en del av de 650') skiftet og huset sikret for skadedyr, en tilleggskostnad på kr 50 000,-.

Et tiltak vi iverksatte for å begrense vedlikeholdskostnaden for borettslaget ved å unngå å gjøre tilsvarende gravejobb 2 ganger.

Forslag til vedtak

Vedtaksforslag ikke mottatt fra forslagsstiller.

Vedlegg

3. Beboermøte.pdf

Sak 17

Påstand om utsagn – mistillit?

Forslag fremmet av:

Margareth Magistad, Stigenga 56 og Åse Ragner, Stigenga 60

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Ber om utdyping og forklaring på styremedlem Hilde Lervik sin påstand/utsagn i Oslo Tingrett 2/2-23 "Borettslaget er snart konkurs"

Et utsagn som styreleder Øyvind Karlsen ikke dementerte på direkte spørsmål fra borettslagets advokat 3/2-23.

Styrets innstilling

Basert på styrets tolkning av forslaget så stiller beboer et indirekte mistillitsforslag.

Utsagnet på vegne av styret og på vegne av borettslaget i retten beskriver borettslagets svake økonomi og likviditet – redegjort for på samtlige årsmøter og tidligere generalforsamlinger. Utsagnet gir ingen grunn til mistillit til styret som følge av påstått ordbruk. Borettslaget har fortsatt økonomiske utfordringer som eksisterte da vi tiltrådte og som vi fortsatt balanserer og konstant redegjør for og kan leses i regnskap i 2022 og som kan leses ut av budsjettet for 2023.

Økonomien er redegjort for og det er ikke grunnlag for mistillit.

Forslag til vedtak 1

1, Utsagnet medfører ikke riktighet. Altså løgn: Generalforsamlingen vurderer om styret må fratre

Forslag til vedtak 2

2, Påstanden medfører riktighet. Borettslaget er snart konkurs: Generalforsamlingen vurderer om styret må fratre

ÅRSRAPPORT FOR 2022

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Øyvind Karlsen	Stigenga 256
Nestleder	Elisabeth Vistung	Stigenga 202
Styremedlem	Andre Langeland	Stigenga 268
Styremedlem	Hilde Gunn Spersøy Lervik	Stigenga 116
Varamedlem	Helge Aune	Stigenga 104
Varamedlem	Bernt Austad	Stigenga 276
Varamedlem	Stig Kristiansen	Stigenga 270

Styremedlem Kai Arild Lund trakk seg fra styret i desember 2022 pga. flytting.

Delegert til generalforsamlingen i OBOS

Delegert	
Øyvind Karlsen	Stigenga 256
Varadelegert	
Elisabeth Vistung	Stigenga 202

Valgkomiteen

Debeis Antonio Dias	Bergertoppen 13
Øyvind Myhre	Stigenga 94
Knut Ranum	Stigenga 252

Velferdskomite

Paulina Silva Gonzalez	Stigenga 242
Bernt Austad	Stigenga 276
Neha Håbru-Naveen	Stigenga 176
Ida C Min-Jee Kettisen	Stigenga 174

Kontaktinformasjon til styret

Styret kan kontaktes på e-post stigenga@styrerommet.no. Du kan også komme i kontakt med styret via [Vibbo.no](https://vibbo.no).

Vibbo

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

Generelle opplysninger om Stigenga Borettslag

Borettslaget består av 152 andelsleiligheter.

Stigenga Borettslag er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 948518953, og ligger i bydel Stovner i Oslo kommune.

Gårds- og bruksnummer:

105 - 391, 393

Første innflytting skjedde i 1972. Tomten ble kjøpt i 1986.

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

Stigenga Borettslag har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

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

Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Tor-Sigve Bjørndal.

Borettslagets revisor er PricewaterhouseCoopers AS.

KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2022

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2023.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2022 er satt opp under denne forutsetning.

Vesentlig avvik

Driftsinntektene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak andre inntekter som består av økte takster for elbillading, mottatt erstatning fra forsikringsselskap etter skade og betaling for nøkler og garasjeport åpnere fra andelseiere. Se note 3 for mer informasjon.

Driftskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak drift og vedlikehold hvor det har blitt brukt mindre enn budsjettert. Her har vi ikke ferdigstilt bl.a. postkasse prosjekt og det ble brukt mindre kostnader på uforutsette skader og beis.

Andre driftskostnader er over budsjett noe som skyldes utbedring og tetning av 5 hus på grunn av skadedyr, generell prisøkning fra samtlige av våre leverandører, feilføring av forsikringskostnad (skulle vært ført i 2021) og regnskapsføringen av erstatningskrav for utbedring jf. dom i sak. (Denne føres på 2022 regnskapet selv om dom og utbetaling ble gjort i 2023, fordi selve skaden har skjedd langt tilbake i tid, og på tidspunktet hvor vi nå avlegger årsregnskapet kjenner vi utfallet av saken, og derfor er det riktig å regnskapsføre dette i 2022).

Videre er finanskostnader betydelig høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak renteøkninger.

Resultat

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

Disponible midler

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

KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2023

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2023. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Større vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det beregnet kr 2 030 000 til ordinært samt større vedlikehold som omfatter beising av gavler og utbedring av 3 terrasser med skade.

Styret har redusert denne posten som følge av dom i sak. Konsekvensen av dette er at vi er nødt til å dele beisingen over to år.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune har i sitt budsjettforslag for 2023 lagt til grunn en økning på 13 % for renovasjon, 23,4 % for vann- og avløp og feiegebyret reduseres med 40%. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har hatt en betydelig økning det siste året.

Vi forventer at energiprisene vil holde seg høye også i 2023, men antar at strømstøtten videreføres og at mange har fått et mer bevisst forhold til energiforbruk og energisparing. Vi antar dermed at energikostnadene vil ligge på omtrent samme kostnadsnivå som i 2022. Det er budsjettert med kr 400 000 til energi og fyring.

Forsikring

Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 6,8 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i Stigenga Borettslag.

Lån

Stigenga Borettslag har to lån i OBOS-banken med månedlig forfall og flytende rente på 4,4% pr. 11.04.2023. For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Forretningsførerhonorar og medlemskontingent

Forretningsførerhonoraret økte med 4,2% fra og med 01.01.2023.

Medlemskontingenten til OBOS er kr 200 pr. andelsleilighet for 2023.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2023.

Budsjettet er basert på 10 % økning av felleskostnadene fra 01.03.23.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

Til generalforsamlingen i Stigenga Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stigenga Borettslag som består av balanse per 31. desember 2022, 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 rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2022, og av dets resultater og endringer i disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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



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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 03. mai 2023

PricewaterhouseCoopers AS

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

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

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

Årsregnskapet 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 avskrivninger, 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 fratrasket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

DISPONIBLE MIDLER

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		4 222 347	2 279 538	4 222 347	2 236 842
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		-887 624	453 237	-1 280 512	428 760
Tilbakeføring av avskrivning	15	80 571	24 527	7 912	0
Fradrag for gjennomført påkostn.		0	-3 677 256	0	0
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-300 000	0	0
Tillegg for nye langsiktige lån		0	8 058 074	0	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-1 177 636	-2 615 773	-1 193 000	-1 121 000
Innsk. øremerk. bankkto		-816	0	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-1 985 505	1 942 809	-2 465 600	-692 240
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 236 842	4 222 347	1 756 747	1 544 602
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		2 864 838	4 483 457		
Kortsiktig gjeld		-627 996	-261 110		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		2 236 842	4 222 347		

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2022	Regnskap 2021	Budsjett 2022	Budsjett 2023
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	8 847 786	8 845 643	8 841 000	9 591 000
Andre inntekter	3	133 336	30 773	0	0
SUM DRIFTSINNTEKTER		8 981 122	8 876 416	8 841 000	9 591 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-47 940	-45 614	-47 100	-47 940
Styrehonorar	5	-310 000	-310 000	-310 000	-310 000
Avskrivninger	15	-80 571	-24 527	-7 912	0
Revisjonshonorar	6	-11 125	-8 670	-8 000	-9 500
Andre honorarer		-30 000	-13 500	-24 100	-24 100
Forretningsførerhonorar		-181 275	-176 855	-184 000	-190 000
Konsulenthonorar	7	-215 001	-299 424	-275 000	-100 000
Kontingenter		-30 400	-30 400	-30 400	-30 400
Drift og vedlikehold	8	-2 766 566	-2 625 674	-4 150 000	-2 030 000
Forsikringer		-1 154 424	-1 036 627	-1 088 000	-1 275 000
Kommunale avgifter	9	-1 695 686	-1 627 098	-1 670 800	-2 011 100
Energi/fyring		-448 118	-216 353	-200 000	-400 000
TV-anlegg/bredbånd		-834 321	-821 961	-842 000	-875 000
Andre driftskostnader	10	-1 678 164	-1 023 631	-956 200	-1 012 200
SUM DRIFTSKOSTNADER		-9 483 590	-8 260 334	-9 793 512	-8 315 240
DRIFTSRESULTAT		-502 468	616 082	-952 512	1 275 760
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	11	127 514	101 926	0	0
Finanskostnader	12	-512 670	-264 771	-328 000	-847 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-385 156	-162 845	-328 000	-847 000
ÅRSRESULTAT		-887 624	453 237	-1 280 512	428 760
Overføringer:					
Til opptjent egenkapital		0	453 237		
Fra opptjent egenkapital		-887 624	0		

STIGENGA BORETTSLAG
ORG.NR. 948 518 953, KUNDENR. 390

BALANSE

	Note	2022	2021
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	13	22 540 000	22 540 000
Rehabilitering	14	3 677 256	3 677 256
Tomt		2 605 422	2 605 422
Andre varige driftsmidler	15	256 616	337 186
Aksjer og andeler	16	600	600
Miljøbankkonto, øremerket		163 773	0
SUM ANLEGGSMIDLER		29 243 667	29 160 464
OMLØPSMIDLER			
Kundefordringer		4 000	0
Forskuddsbetalte kostnader		196 847	216 801
Andre kortsiktige fordringer	17	5 402	2 192
Driftskonto OBOS-banken		1 151 681	280 726
Driftskonto OBOS-banken II		1 503 728	1 900 000
Sparekonto OBOS-banken		3 180	2 083 738
SUM OMLØPSMIDLER		2 864 838	4 483 457
SUM EIENDELER		32 108 505	33 643 921
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 152 * 100		15 200	15 200
Opptjent egenkapital		5 460 680	6 348 303
SUM EGENKAPITAL		5 475 880	6 363 503
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	17 572 872	18 750 508
Borettsinnskudd	19	8 268 800	8 268 800
Avsetning bomiljøtiltak	20	162 957	0
SUM LANGSIKTIG GJELD		26 004 629	27 019 308
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		77 685	259 157
Påløpte renter		3 996	1 953
Annen kortsiktig gjeld	21	546 316	0

SUM KORTSIKTIG GJELD		627 996	261 110
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		32 108 505	33 643 921
Pantstillelse	22	31 368 800	31 368 800
Garantiansvar		0	0

Oslo, 26.04.2023
Styret i Stigenga Borettslag

Øyvind Karlsen /s/

Andre Langeland /s/

Hilde G. Spersøy Lervik /s/

Elisabeth Vistung /s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

FORDRINGER

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	8 217 120
Canal Digital	304 608
Leietillegg påbygg	105 720
Strøm elbil	102 800
Parkering	88 946
Avregn. strøm elbil	28 040
Utebod	25 428
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 872 662

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-24 876
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	8 847 786

NOTE: 3**ANDRE INNTEKTER**

Lading via Charge	31 384
Erstatning forsikring	37 895
Utbetaling ifm skadesak fra Gjensidige	59 157
Korrigerings	1
Nettinnbetalinger	1 150
Nøkler	3 750
SUM ANDRE INNTEKTER	133 336

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-47 940
SUM PERSONALKOSTNADER	-47 940

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

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2021/2022, og er på kr 310 000.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 11 125.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-187 942
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-11 946
Andre konsulenthonorarer	-15 113
ARILD REBBENG REGNSKAP OG KONSULENTTJENESTER	
lavTOX AS	
Rambøll Norge AS	
SUM KONSULENTHONORAR	-215 001

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Hovedentreprenør II, Steinbakken entreprenør AS	-14 555
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	-14 555
Drift/vedlikehold bygninger	-2 063 683
Drift/vedlikehold VVS	-132 549
Drift/vedlikehold elektro	-240 802
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-246 296
Drift/vedlikehold brannalarm	-3 708
Drift/vedlikehold brannsikring	-4 450
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-50 523

Egenandel forsikring	-10 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-2 766 566

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

NOTE: 9**KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 018 401
Feieavgift	-20 306
Renovasjonsavgift	-656 978
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-1 695 686

NOTE: 10**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 800
Container	-45 300
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-508 824
Driftsmateriell	-238 237
Renhold ved firmaer	-24 143
Snørydding	-160 048
Gressklipping	-112 500
Andre fremmede tjenester	-546 992
Trykksaker	-2 040
Andre kontorkostnader	-19 451
Kontingenter	-2 000
Bank- og kortgebyr	-2 968
Velferds kostnader	-13 863
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 678 164

NOTE: 11**FINANSINNTEKTER**

Renter av driftskonto i OBOS-banken	4 824
Renter av sparekonto i OBOS-banken	3 258
Kundeutbytte fra Gjensidige	119 432
SUM FINANSINNTEKTER	127 514

NOTE: 12**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-207 451
Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-291 475
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-12 217
Renter på leverandørgjeld	-1 492
Andre rentekostnader	-35
SUM FINANSKOSTNADER	-512 670

NOTE: 13**BYGNINGER**

Kostpris/bokført verdi 1973	22 540 000
-----------------------------	------------

SUM BYGNINGER	22 540 000
----------------------	-------------------

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.105/bnr.391 og 393.

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

NOTE: 14**REHABILITERING**

Hovedentreprenør I, EDA Elektro	3 677 256
---------------------------------	-----------

SUM REHABILITERING	3 677 256
---------------------------	------------------

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Datautstyr

Kostpris	1	
Avskrevet i år	-1	
		0

Boder

Tilgang 2021	300 000	
Avskrevet i år	-60 000	
		240 000

Ladestasjon for el bil

Tilgang 2017	39 562	
Avskrevet tidligere	-35 606	
Avskrevet i år	-3 955	
		1

Ladebokser elbil

Tilgang 2020	49 844	
Avskrevet tidligere	-16 615	
Avskrevet i år	-16 615	
		16 615

SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	256 616
--------------------------------	----------------

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	-80 571
--------------------------------	----------------

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Borettslaget eier 6 andeler i Øvre Fossum gård à kr 100	600
---	-----

SUM AKSJER OG ANDELER	600
------------------------------	------------

NOTE: 17**ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER**

Fordringer/håndkasse for ansatte/tillitsvalgte	5 402
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	5 402

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 20 år.

Opprinnelig 2021	-7 057 211	
Nedbetalt tidligere	-839 235	
Nedbetalt i år	257 892	
		-7 638 554

OBOS Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.22 var 4,15 %. Løpetiden er 14 år.

Opprinnelig 2019	-13 216 021	
Nedbetalt tidligere	2 417 346	
Nedbetalt i år	864 357	
		-9 934 318

SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-17 572 872
------------------------------------	--------------------

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig 1973	-6 140 800
Tilleggsinnskudd	-2 128 000

SUM BORETTSINNSKUDD	-8 268 800
----------------------------	-------------------

NOTE: 20**ANNEN LANGSIKTIG GJELD**

Avsetning bomiljøtiltak	-162 957
	-162 957

NOTE: 21**ANNEN KORTSIKTIG GJELD**

Uidentifisert innbetaling	-52
Refusjon for mye utbetalt i andre honorar 2022	-1 710
Utbetaling av beløp ihht dom fra 14.02.23	-544 554
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	-546 316

NOTE: 22**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	8 268 800
Pantelån	17 572 872
TOTALT	25 841 672

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2022 følgende bokførte verdi:

Bygninger	22 540 000
Tomt	2 605 422
TOTALT	25 145 422

Annen informasjon om borettslaget

Styrets beretning 2022

Styret har siden juni 2022 til april 2023 avholdt 15 styremøter. Det er behandlet i overkant 2000 e-poster i denne perioden. Styret har også hatt flere møter i forbindelse med etableringen av det nye automatiske brannvarslingsanlegget. Styret har brukt mye tid på den omtalte setningsskadesak og utfall av rettssak. Vi viser til informasjonsskriv delt i mai 2023 om saken.

Vedlikeholdskomiteén

Det er avholdt 2 møter med vedlikeholdskomiteén, som består av 3 beboere + 2 representanter fra styret. Grunnet sykdom og kapasitet har det ikke vært avholdt flere møter i denne perioden. Det er laget en prioritering for vedlikehold, og man har kontaktet rådgivende ingeniører for bygg, samt Enova for støtteordninger. Mer informasjon vil bli gitt på beboermøtet 5. juni.

Styret har og hatt møte med OBOS for å prøve å fremskaffe dokumentasjon som bekrefter at husene våre er bygd i henhold til gjeldende byggeforskrifter ved oppføring av husene, det vil si byggeforskrift av 1969. Dette for å sikre dokumentasjonen av utgangspunktet og med det et grunnlag for vedlikeholdsprosjektet.

Nødvendig vedlikehold

- 11 ulike skadesaker er registrert og av disse ble 8 dekket av vår forsikring.
- Ytterligere 3 skader ble meldt men trukket tilbake da reparasjonskostnaden var lavere enn egenandelen.
- Grunnet lekkasje måtte det legges om ett tak på en rekke. Det ble også etablert brannskiller og sikring av takfot. (Dette ble det også informert om på beboermøte i fjor).
- Sikring under hus mot skadedyr på 5 rekker på nedre.
- Diverse utbedring av hager og trapper etter montering av el-bokser til brannvarslingsanlegget.
- Ny garasjeport på øvre måtte erstattes da denne ble kjørt i stykker.
- Bytte av lyspærer i garasjene gjennomføres av styret.
- Spyling av avløp etter stopp i avløp, en økende problematikk i borettslaget.
- Utbedring av lekkasje fra terrasser.
- 3 stoppekraner er skiftet (styret gjør oppmerksom på at stoppekraner skal være tilgjengelig slik at de kan betjenes ved behov, slik at det er mulig å bytte dem.)
- Det ble skiftet deler av dårlig ytterbekledning på 14 leiligheter.
- Det er kjøpt inn nye postkassestativ til alle, men montering og låsbare postkasser gjenstår.
- Sommeren 2022 ble det delt ut beis og mange er ferdige med å beise sin andel. Vi håper at resten og blir ferdige i løpet av høsten 2023. Beising av gavler er påbegynt og vil gå over to år.

Avtaler

- Borettslaget inngikk en ny avtale med Telenor (tidligere Canal Digital) med noe lavere pris og bedre vilkår vedrørende leveranse av TV og internett. Alle beboere fikk tilsendt nye rutere og TV-dekodere.
- Vasking av søppelcontainere utføres 2 ganger årlig.

- Plenklipp av fellesområder, avtalen går fra mai–september.
- Vinteravtalen for brøyting og strøing går fra oktober–april. Når det gjelder vintervedlikehold er dette en avtale som ikke gir oss noen prioritet om når det brøytes og strøs, det er heller ikke inkludert at snø skal fjernes i sin helhet (kjøres bort). Snø må deponeres der hvor det er plass til det på fellesområdene våre. Når det gjelder strøing av kjøreveiene skal dette skje automatisk, men styret har også fulgt opp dette med entreprenøren gjennom sesongen. Det er en utfordring ved den type vær vi har hatt de siste sesongene; kulde, underkjølt regn og kraftige snøfall.
- Smart Trap-avtale og Gnageravtale. Rapporter fra Anticimex viser fortsatt at det blir tatt rotter i borettslaget, men det har vært færre innmeldinger om skadedyr det siste året. Vi håper at de tiltakene som er utført har hjulpet, det er fortsatt viktig at vi er flinke med å bruke avfallshusene riktig og ikke sette ut mat til fugler og katter.

Brannvarslingsanlegget

Det har vært en rekke utfordringer for EDA elektro og leverandøren Elotec etter at anlegget ble satt i test-funksjon i juni 2022. Det har vært behov for å montere flere forsterkere for at vi skal oppnå god nok dekning mellom leilighetene og sentralutstyret. Det har vært forsinkelser i leveranser av utstyr, men det siste vi har fått opplyst er at alt utstyr nå skal være installert, kun kontrollmålinger gjenstår. Mer informasjon kommer på beboermøtet.

Miljø og velferd 2022

Velferdskomiteen har jobbet med å vedlikeholde de gode tradisjonene i borettslaget. Vi har ordnet til 17. mai feiringen på festplassen med kaker og korps. Det var så hyggelig å samles i postkoronatid og at så mange deltok. Det ble også tradisjonen tro julegrantenning, med kor og gløgg. Velferdsgruppen har også stelt i stand to dugnader, på høsten 2022 og våren 2023. På sistnevnte ble det også sosialt lag på festplassen, og vi er glade for å se det kom så mange.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i Gjensidige Forsikring med polisenummer 91266296. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringsselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringsselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar.

Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Garantert betaling av felleskostnader

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

Forkjøpsrett

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

Ved spørsmål om forkjøpsretten kan du henvende deg til OBOS på telefon 22865500.

Større vedlikehold og rehabilitering

2022	Brannvarslingsanlegg, sikring mot skadedyr 6 hus, skifte av tak etter lekkasje, bytte av rotten bordkledning, beising, innkjøp av nye postkassestativ, tilbakestilling av utvendig hageanlegg etter etablering av nye gårdsanlegg, utbedring av skader; vann, avløp og innvendige følgeskader.	
2021	Brannvarslingsanlegg, skifte av vann og avløp under 58-64, etablering av utebod, utbedring av gjerde på nedre	
2020	Skadedyrbekjempelse	
2020	utvendige fellestader for el-bil	
2020	utbedring av utvendig vannlekkasje	
2020	utbedring to terrasser med vannlekkasje	
2020	utbedring av setningsskade	
2019 - 2019	Ladestasjoner	Etablert ladeløsning i garasjehusene
2018 - 2018	Skadedyrbekjempelse	Innkjøp av «stengsler/feller» i alle stikkledninger inn til borettslaget. Rydding under hus.
2017 - 2017	Diverse, se spesifisering	Skadedyrbekjempelse, asfaltert innkjøring til øvre. Utskifting av garasjeport øvre garasje nedre port. Ytterligere en ladestasjon for elbil.
2016 - 2016	Skadedyrbekjempelse	
2015 - 2015	Beising, Ladestasjon for Elbiler	Ferdigstillelse av beising Stigenga nedre Etablering av ladestasjon for Elbiler.
2015 - 2015	Rensing av ventilasjonsrør	Rensing av ventilasjonsrør i borettslagets leiligheter.
2014 - 2014	Beising, fibernett, lekeplass, utemøbler	Husene ble beiset. Utbedring av fasadeskader i forbindelse med beising. Installasjon av fibernett. Utbedring og oppgradering av lekeplassene. Oppgradering av utemøbler.
2012	Garasjeport	Utskifting av garasjeport på øvre garasjeanlegg, nedre port. Trefelling
2011	Utskifting og oppgradering av lekestativ	

2009	Garasjetakene og lekeplasser	Nytt dekke på garasjetakene og oppgradering av lekeplasser
2008	Oppgradering av lekeplassen	Oppgradering av garasjeportene i øvre hus. Beising av husene.
2006	Nye trapper i terreng	
2006 - 2007	Etterisolering av gavlvegger	
2005	Nye porter i øvre garasjehus.	
2004	Diverse	Spyling av soilrør. Beiset Stigenga 144-304. Montert bom ved Stigenga 48.
2003	Reparasjon av rørsystemer/avløp i Stigenga 26	
2001	Større utbedringsarbeider med drenering/grunnforh	
1999 - 2000	Vindusutskiftning	
1999 - 2000	Oppgradering av Kabel TV	
1998	Husene beiset	
1998	3 lekeplasser ble oppgradert	
1998	11 stk innebygde søppelhus ferdigstilt	
1992 - 1993	Garasjehusene ble totalrenovert	
1990	Borettslaget skiftet samtlige tak	

Synspunkter rundt fremtidige behov

Listen i prioritert rekkefølge, jf. vedtak vedlikeholdskomiteen.

- Tak
 - Brannsikring, brannskiller, takfot
 - Bodtak, terrassemembraner
- Setningsskader nedre, anlegge grøft¹
 - Må koordineres med Oslo Kommune
- Infrastruktur under bakken: kontroll av bunn- og uttrekksledninger - Avløpsledninger og vannledning må oppgraderes²
 - Drenering
 - Tette - Åpning under husene, isolering, skadedyr, (redusere luftmengde).
 - Brannskiller under husene
- Asfaltering og reperasjon, oppgradering internveier
 - Utebelysning
- Vinduer, panel, etterisolering langvegger
- Garasjeanlegg: kondens, belysning, solceller (Ikke kritisk)
- Utvendige nedgravde søppleanlegg³

(Punkt fra vedlikeholdsnøkkel «Utarbeide kravspesifikasjon rehabilitering av våtrom», vedtatt at badetrom er beboers ansvar, ikke særskilt del av vedlikeholdsprosjektet, følge enhver tids gjeldendes våtromsnorm – oppdateres i vedtektene.)

Beboermøte 09.06.2022

Styret informerte om status frem til dd.

1. Det vil bli skiftet ett tak i løpet av sommer/tidlig høst. Dette skyldes to skadesaker i samme rekke, hvor det er lekkasje inn. Forsikringsselskapet vil ikke utbedre innvendige følgeskader før byggnigen er tett.

Styret fikk tilbud på forskjellige alternativer, ble fattet vedtak om å skifte hele taket, samt at det settes inn brannskiller på loft og utbedring av takfot i henhold til tidligere utarbeidet løsning 3 stk, da dette var økonomisk forsvarlig da taket uansett måtte åpnes for å utbedre lekkasje.

Styret gjør også oppmerksom på at vi har en utfordring under husene da disse også er åpne.

Deltagelse på årsmøte 2023

Årsmøtet avholdes 5.06.23

Selskapsnummer: 390 **Selskapsnavn:** Stigenga Borettslag

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Fullmakt

I fysisk møte hvor det blir anledning til å levere stemmeseddel, kan eier møte ved fullmektig. Ingen kan være fullmektig for mer enn én eier, men der flere eier en enhet sammen, kan de ha samme fullmektig. En fullmakt kan trekkes tilbake når som helst.

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____



**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

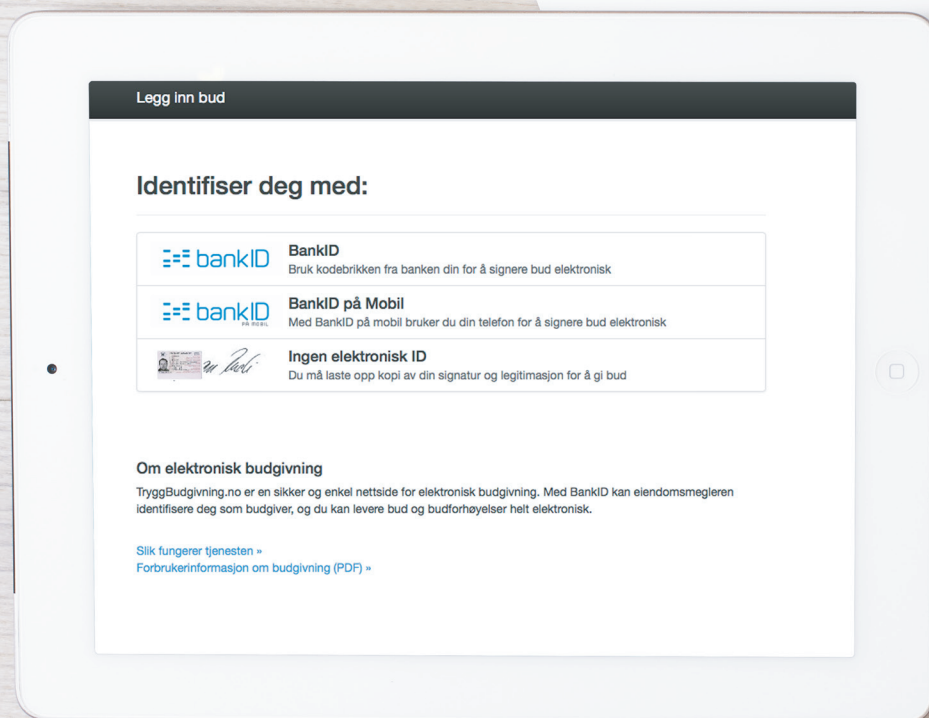
Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.

王

Premium rådgivning

EIE eiendomsmegling

tryggbudgivning.no



- den enkleste
og mest sikre
måten å by på
bolig i dag!

GI BUD MED BANKID

På eiendommens annonse vises det en "Gi bud"-knapp for elektronisk budgivning.

IDENTIFISER MED BANKID

Innlogging fungerer på samme måte som i din nettbank. Du kan også bruke BankID App (iOS/Android) eller BankID på mobil.

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

BankID lar deg signere budmeldingen elektronisk. Budmeldingen overføres til eiendomsmegleren.

BUDRUNDEN

Etter signering vil du motta en SMS-kvittering. Gi budforhøyelser med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen.

BUDREGLEMENT

Benytt "Gi bud"-knappen på eiendommens annonse for å registrere ditt bud elektronisk. «Gi bud»-knappen åpner nettsiden TryggBudgivning.no som er integrert i megler-systemet. Alle bud / budforhøyelser og forbehold overføres automatisk inn i budjournalen på den respektive eiendommen.

Du logger deg inn på TryggBudgivning.no ved å bruke BankID. Det er derfor viktig å huske å ta med deg din BankID-brikke på budgivningsdagen. Du kan gi bud fra datamaskin, nettbrett eller smarttelefon.

Når du benytter deg av TryggBudgivning.no trenger du ikke å ta bilde av legitimasjon eller sende inn budskjema til megler. Etter at bud er registrert med BankID får du en kvittering pr. SMS om at budet er mottatt.

Du registrerer budforhøyelser ved å logge inn på nytt med BankID eller ved å svare på SMS-kvitteringen som du allerede har mottatt. Budforhøyelser registreres også automatisk inn i meglersystemet.

Lykke til!

Gå til elektronisk budgivning: <https://tryggbudgivning.no/264/600005561/rzasjpupkb>
Dersom du ønsker budskjema tilsendt som et eget dokument, ta kontakt med eiendomsmegler.

FORBRUKERINFORMASJON OM BUDGIVING



Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVING:

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.

2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver,

budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.

6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.



Boligkjøperpakke Leilighet

- din nye leilighet ferdig forsikret

Boligkjøperpakke Leilighet inneholder boligkjøperforsikring, renteforsikring og innbo ekstra forsikring.

For fullstendig informasjon om hva forsikringene dekker og hvilke begrensninger som gjelder, se forsikringsbevis og vilkår på Tryg.no

Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også juridisk hjelp ved rettstvister.

Innboforsikring

I pakken har du en god innbo ekstra forsikring med forsikringssum 2 millioner kroner.

Flytteforsikring

Innboforsikringen omfatter plutselige og uforutsette skader som oppstår i forbindelse med flytting av innboet til ny bolig.

Uhell

Innboforsikringen omfatter også skade ved uhell, som for eksempel at TV faller i gulvet og blir knust.

Skadeinsekter, mus og rotter

Får du skadeinsekter, mus eller rotter i boligen hjelper vi deg med bekjempelse. For eksempel bekjempelse av veggedyr eller kakerlakker.

Renteforsikring

Renteforsikringen dekker rentekostnader for boligen som skal selges. Forsikringen gjelder hvis du ikke har fått solgt din gamle bolig tre måneder etter du har overtatt ny bolig, med utbetaling i inntil ni måneder. Forsikringen gjelder ikke hvis du avslår bud på 95 % eller mer av prisantydningen.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperpakke Leilighet?

Forsikringspakken kjøpes av eiendomsmegleren som foretar salget av boligen. Boligkjøperpakke Leilighet kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøte, mens de andre forsikringene gjelder fra du overtar boligen, og i ett år.

Pris

Leilighet og rekkehus med andels-/aksjenummer **8.250 kroner**

Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer **9.250 kroner**

Prisen på forsikringen for det første året legges inn i oppgjøret for din nye bolig. Du får ingen særskilt regning for forsikringene det første året.

Boligkjøperforsikringen kan beholdes i fem år.

Egenandel

Standard egenandel er kr 4.000 i innboforsikring og boligkjøperforsikring. Du får 10 timer innledende advokatbistand uten egenandel.

Spørsmål

Har du spørsmål om boligkjøperpakken kan du kontakte oss på telefon 915 04040

Dersom du skal melde inn en sak tilknyttet boligkjøperpakken, gjør du dette via våre hjemmesider [Tryg.no/meld-skade](https://tryg.no/meld-skade).



Boligkjøperforsikring

- gir deg ekstra trygghet

Boligkjøperforsikring gir deg ekstra trygghet når du kjøper bolig. Du får juridisk hjelp hvis du oppdager feil og mangler ved boligen ut over det du kunne forvente ut fra salgsdokumentene og andre salgsopplysninger, og hvis det er gitt uriktige opplysninger som har påvirket kjøpet ditt. Boligkjøperforsikringen gir deg også ved behov juridisk rådgivning, advokathjelp og håndtering gjennom rettsapparatet.

Når og hvor kjøpes Boligkjøperforsikring

Forsikringen kjøpes fra eiendomsmegleren som foretar salget av boligen du kjøper. Boligkjøperforsikringen kan kjøpes av privatpersoner. Boligkjøperforsikringen gjelder fra kontraktsmøtet og opphører automatisk etter fem år.

Pris

Prisen avhenger av hvilken type bolig du kjøper. Prisen på forsikringen legges inn i oppgjøret for din nye bolig, og du får ingen særskilt regning på denne.

Leilighet og rekkehus med andels- eller aksjenummer	7.150 kroner
Leilighet og rekkehus med seksjonsnummer	8.950 kroner
Rekkehus med eget gnr/bnr	13.650 kroner
Enebolig, fritidsbolig, tomannsbolig, tomt	13.650 kroner

Spørsmål

Har du spørsmål om Boligkjøperforsikringen kan du lese mer om denne på våre hjemmesider www.tryg.no eller kontakte oss på telefon 915 04040

Boligkjøperpakke

**- din nye bolig
ferdig forsikret**

Boligkjøperpakke inneholder boligkjøperforsikring og innbo ekstra forsikring. Pakken omfatter også bygningsforsikring hvis du kjøper hus eller hytte, og renteforsikring hvis du kjøper hus eller leilighet.

Du finner mer informasjon om Boligkjøperpakke her:



www.tryg.no/forsikringer/partnere/buysure/boligkjoperpakke

LØSØRE OG TILBEHØR

Gjeldende fra januar 2020

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Lov om avhending av fast eiendom (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 salg-soppgaven, 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.

LISTEN OVER LØSØRE OG TILBEHØR SOM SKAL FØLGE MED EIENDOMMEN VED SALG NÅR ANNET IKKE FREMGÅR AV MARKEDSFØRING ELLER ER AVTALT:

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgssoppgaven.

2. HELDEKKENDE TEPPE 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-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende feste-ordning samt musikanlegg 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. AVTREKKSVENTILATORER 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, krokhangte lamper, lysekroner, prisme-lamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys,

varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensningskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERTE VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE OG RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. 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.

KORT OM OSS



Alexander Birkeland

EIENDOMSMEGLERFULLLMKTIG | PARTNER | SALGSLEDER

98 02 16 26

abi@eie.no

EIE Frogner & Aker Brygge

Premium rådgivning

EIE Frogner & Aker Brygge

Et av EIEs råeste meglerkontor finner du lokalisert på Frogner, med både Frogner & Aker Brygge som sitt hovedområde.

Er du på jakt etter å få det optimale boligsalget er du virkelig i trygge hender hos denne gjengen. Hos EIE Frogner finner du engasjerte mennesker, som alle jobber mot samme mål; Skape Oslos beste boligannonser. Teamet satser stort på å markedsføre boligene bredt, noe som gjør at de skiller seg ut fra mengden.

EIE Frogner & Aker Brygge sin klare ambisjon er å levere over kundens forventning hver gang, ved å levere Oslos råeste boligannonser! Egen fotograf, interiørarkitekt og stylist sørger for en god og sikker totalleveranse. Kontoret ligger flott plassert i Kristinelundveien 2.

EIE Frogner & Aker Brygge er svært opptatt av å yte god service til sine kunder, enten de skal selge bolig, eller om du er på jakt etter noe nytt. Dette er eiendomsmeglere som er eksperter på Frogner og omegn og de gir seg ikke før både selger og kjøper er fornøyd.

VERDI- OVERVÅKNING

Månedlig prisoppdatering på din bolig





Hold et øye med verdiutviklingen på boligen din – helt uten kostnad

HVA ER VERDIOVERVÅKNING?

Boligen er oftest det mest verdifulle av våre eiendeler. Med EIE verdiovervåkning kan du følge med på den generelle prisutviklingen i ditt område, og få månedlig verdiestimat av boligen din sendt på e-post.

HVEM KAN BESTILLE DETTE?

Både eksisterende og ikke eksisterende kunder kan bestille dette fra oss. Dersom du nylig har fått verdivurdering eller kjøpt bolig av oss vil du automatisk motta verdiovervåkning uten å måtte foreta deg noe. Alle boliger som er kjøpt etter 1. januar 2003 kan bestille verdiovervåkning direkte på eie.no ved å fylle ut informasjon om boligen din selv. Boliger kjøpt før 2003 må først få en verdivurdering fra en av våre meglere for å kunne motta verdiovervåkning.

HVOR FÅR VI TALLENE TIL VERDIOVERVÅKNING FRA?

Tallene fra verdiovervåkningen er hentet fra den månedlige boligprisstatistikken til Eiendom Norge. Statistikken er et samarbeid mellom Eiendom Norge, Eiendomsverdi og Finn.no. Statistikken er utarbeidet etter siste måneds slutt og omfatter boliger som annonseres på Finn.no. Det innebærer cirka 70 prosent av alle boliger som omsettes i Norge i løpet av et år, og en statistikk eiendomsbransjen legger til grunn for å gi best mulig estimat og oversikt på boligprisene i hele Norge.

MEGLER- BOOKING

— Vi gjør det enkelt for deg





Din bolig er verdifull – benytt deg av vår kunnskap og erfaring

Med EIE meglerbooking kan du når som helst på døgnet avtale tid med en våre meglere – kun ved noen få tastetrykk på vår hjemmeside. Her velger du tjenesten du har behov for, og hvilket tidspunkt som passer for deg. Enten om du skal selge boligen din, refinansiere lånet ditt eller ønsker å vite hva boligen din er verdt i dagens marked, så har vi tilrettelagt for at det skal være enkelt for deg.

En befaring kan gi deg ny og verdifull innsikt om din bolig. Våre meglere gir deg en verdivurdering av markedsverdien til din bolig. Verdivurdering blir basert på en grundig analyse av din bolig og på tilsvarende boliger solgt i ditt område den siste tiden. Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

eiemeglerbooking.no



EIE advokat

Vår kompetanse – din trygghet

Vi dekker alle sentrale rettsområder, med hovedvekt på eiendomsrettslig premium rådgivning og tvisteløsning. Eiendomsrett omfatter alle juridiske aspekter knyttet til blant annet kjøp, salg, utvikling, utleie, plan- og bygningsrett, tomtefeste og eierseksjonsrett. EIE advokat har spesialisert seg på eiendomsrettslig rådgivning og tvisteløsning innen både privat- og næringseiendom

Vi har også solid kompetanse på relaterte rettsområder som skatt og avgift, arv og skifte, familierett og forsikringsrett, samt selskapsrett og alminnelig kontraktsrett

I EIE verdsetter vi faglig dyktighet, personlig engasjement og rask responstid høyt. Vi kaller det Premium rådgivning

eie.no/advokat



OM EIE EIENDOMS- MEGLING

Et boligsalg er ikke bare et hjem som bytter eier. Det er to eller flere liv som endres for alltid. På begge sider har selger og kjøper noe felles – de skal ta en avgjørelse av stor betydning. Vi skal være der for begge.

Det finnes ikke ett enkelt svar på hva som gjør en megler god. For det er med meglere som med fagfolk flest - det de gjør er like viktig som det de sier. Både mennesker og boliger er forskjellige, men en vellykket salgsprosess har alltid én viktig ingrediens: Tid til å gjøre det ordentlig. Våre kunder har lagt ned mye tid og innsats i sine hjem. De fortjener det samme fra oss.

EIE er Norges største uavhengige eiendomsmeglerkjede, og er i motsetning til andre ikke eid av en bank. Siden oppstarten i 2006, har vi ikke hatt noen annen agenda enn å være den beste eiendomsmegleren - og vi bruker all vår kunnskap og erfaring for å skape en god salgsprosess. Vi stiller derfor bransjens høyeste krav til oss selv, som betyr at vi er den eneste eiendomsmeglerkjeden som krever doble etterutdanningspoeng av våre meglere, ikke kun det som er lovpålagt.

Tid til å gjøre det ordentlig betyr at vi skreddersyr råd og løsninger for hver enkelt kunde. Arbeidet vi har lagt ned har resultert i at vi har vunnet 12 gullmeglere, blitt kåret til å ha bransjens mest fornøyde kunder av Norsk Kundebarometer i 2021* for andre året på rad, og blitt kåret til bransjens mest bærekraftige kjede i 2020*

Boligen din er verdifull. Opplevelsen av å bruke EIE skal også være det. Derfor kaller vi det Premium rådgivning.

*EIE ble bransjevinner i Norsk kundebarometer 2021 og Norsk Bærekraftbarometer 2020. Et forskningsprosjekt ved Handelshøyskolen BI. www.kundebarometer.com



EIE speiler selger og kjøper™

eie.no