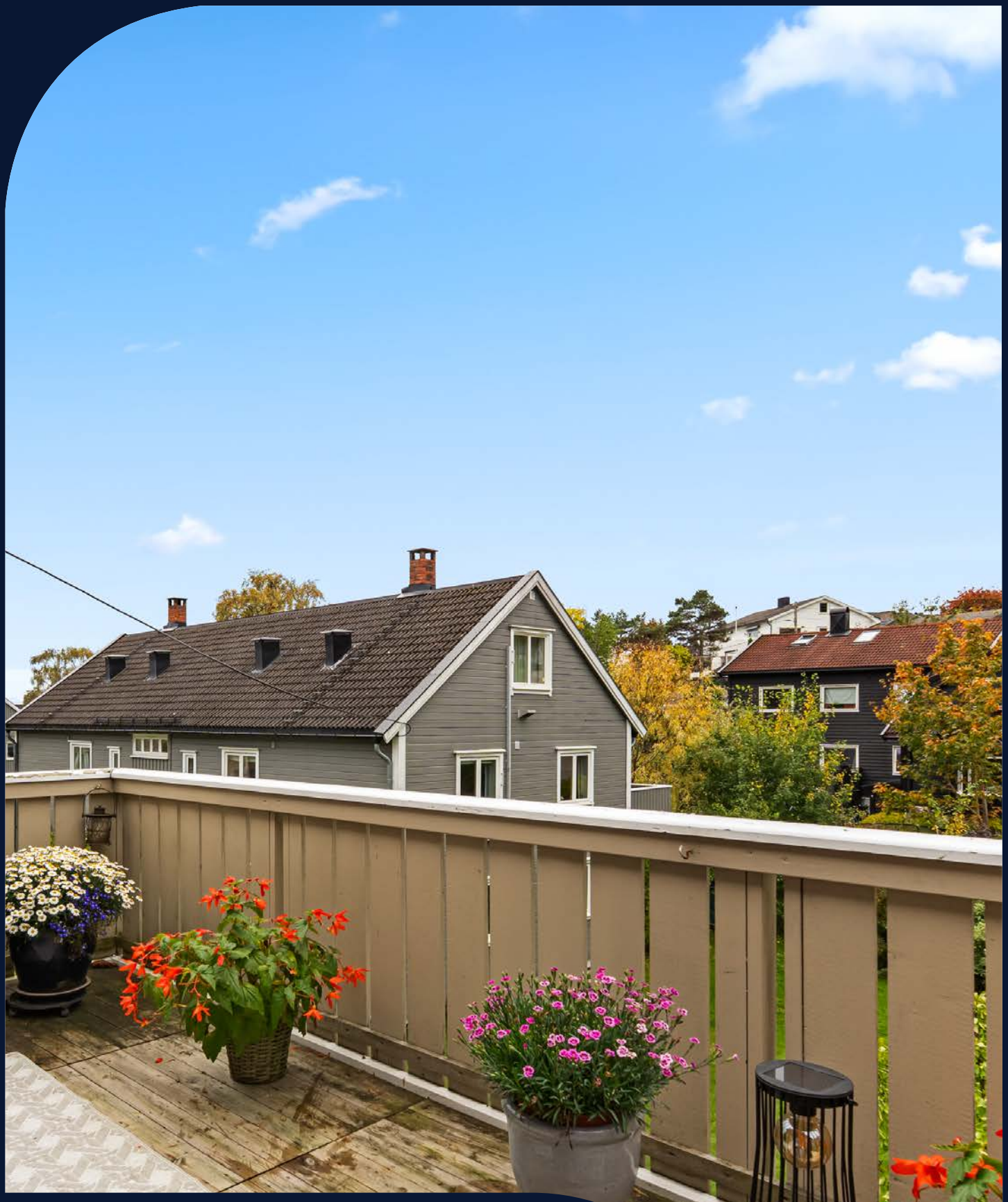


Velkommen til

Selvbyggerveien 20, 0591 Oslo

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Selvbyggerveien 20, 0591 Oslo

Skap din drømmebolig! 3R+hybel i barnevennlig område | Oppussingsobjekt m/solrik balkong | Vakre uteområder | Markanært

Velkommen til Selvbyggerveien 20!
Lys og praktisk 3-roms og hybeldel med attraktiv og barnevennlig beliggenhet på Årvoll/Tonsenhagen. Her kan du sette ditt eget preg og skape drømmeboligen du alltid har ønsket. God planløsning, fint lys og en unik mulighet for den kreative kjøper. Du får bl.a to soverom, separat kjøkken, flislagt bad og balkong med fint utsyn! Styret informerer om at kjøper må selge hybelen eller innlemme denne i boligen, se salgsoppgave for mer info. Du bor trygt og rolig, i gangavstand til barnehager, skoler, dagligvare, kollektivtilbud, turmuligheter i marka og andre servicetilbud.
Høydepunkter:
-Sjelden mulighet
-Oppussingsbehov
-Innlemming av hybel i boligen*
-2 soverom
-Terrasse på 10 m²
-Kort vei til skoler og barnehager
-Rett ved marka



Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig
Tlf: 482 22 264
E-post: mina.pettersen@em1ostlandet.no

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	7 000 000
Andel fellesgjeld	kr	185 008
Pris ink fellesgjeld	kr	7 185 008
Omkostninger	kr	9 345
Tot. Pris ink omk og andel fellesgjeld	kr	7 194 353
Felleskostnader pr. mnd.	kr	6 899

BRA Total/BRA-i	97/91 m²
Antall soverom	2
Eiendomstype	Andelsleilighet
Eierform	Andel
Tomtetype	Eiet
Byggeår	1951
Etasje	2
Energikarakter	E



Informasjon om eiendommen

Området

Adresse
Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Registerbetegnelse
Gnr. 86, bnr. 625, ideell andel 1/1
, andelsnr. 40 i Stig Borettslag med orgnr.: 848531952 i Oslo kommune.

Etasje
2

Adkomst
Se digitalt kart i finn-annonsen. Ved å trykke på kartet får du enkelt tilgang til en spesifisert reiserute fra din startdestinasjon til boligen. På visningsdagen vil det bli skiltet med visningsskilter fra EiendomsMegler 1.

Beliggenhet
Leiligheten ligger i et veletablert og grønt boligområde i Årvollskogen, med Lillomarka som nærmeste nabo. Herfra har du umiddelbar tilgang til et helårs turterreng med skogsstier, lysløyper og badevann. Populære turmål som Isdammen og Årvolldammen ligger i gangavstand fra boligen, og videre innover i marka finner du preparerte skiløyper og stier mot Trollvann og Linderudkollen.

I hverdagen er det enkelt å få kabalen til å gå opp. Kilden, Sletta og Skauen barnehage ligger alle en kort spasertur unna, og det er trygg gangavstand til både Årvoll skole og Tonsenhagen skole. Nærområdet byr også på et allsidig fritidstilbud med Disen kunstgressbane, treningssentre og Årvoll idrettspark. Like i nærheten ligger tradisjonsrike Årvoll gård, som fungerer som en hyggelig møteplass med kafé, parsellhager og kulturarrangementer. Dagligvarehandelen gjøres enkelt til fots på Kiwi Tonsenhagen eller Rema 1000, og på Årvoll senter finnes ytterligere servicetilbud og apotek.

Kollektivtilbudet er meget godt tilrettelagt. Nærmeste bussholdeplass er Stig, en kort gåtur unna, med hyppige avganger for busslinje 25 og linje 31. Stamlinje 31 går hele døgnet og tar deg direkte inn til Oslo sentrum på rundt 20 til 25 minutter. Med bil tar det omtrent fem minutter ned til Sinsenkrysset og Ring 3, som gir rask forbindelse til resten av byen.

Barnehage/Skole/Fritid
Se vedlagt nabolagsprofil. Dersom skole- og barnehagetilbud er av betydning for kjøpet, ber vi om at det rettes en særskilt henvendelse til kommunen/bydelsadministrasjonen for oppdatert informasjon.

Skolekrets
Boligen sokner til Tonsenhagen skole som ligger i gangavstand fra boligen.

Bebyggelsen

Eiendomstype
Andelsleilighet

Areal
BRA - i: 91 m²
BRA - e: 4 m²

BRA - b: 2 m²
BRA totalt: 97 m²
TBA: 10 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller
BRA-e: 4 m² Bod
2. etasje
BRA-i: 70 m² Entré, bad, kjøkken, to soverom, stue

3. etasje
BRA-i: 21 m² Innredet rom, kjøkken/bad
BRA-b: 2 m² Bod

TBA fordelt på etasje
2. etasje
10 m² Terrasse

Arealene er oppgitt av bygningssakkyndig på grunnlag av NS 3940:2023+AC:2024.
Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og ganger mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal og areal med lav takhøyde ALH er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Ikke målbare arealer
Loftsboden i 3. etasje er ikke måleverdig i sin helhet, og gulvareal er ikke oppmålt grunnet en del oppbevaring. I 3. etasje er laveste punkt for himlingshøyde ca. 1,16 meter.

Takstmannens kommentar til arealoppmåling
Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, gulvareal er ikke oppmålt grunnet endel oppbevaring.

Antall soverom
2

Se for øvrig informasjon under «Innhold»-feltet.

Antall soverom er angitt etter Forbrukertilsynets retningslinjer, og inkluderer kun soverom som er godkjent til varig opphold. Antall soverom angitt av bygningssakkyndige i tilstandsrapport er angitt etter takstbransjens retningslinjer, der det er den faktiske bruken av rommet på markedsføringstidspunktet som er avgjørende. Bruken av rommet kan likevel være i strid med byggetekniske forskrifter og/eller manglende godkjennelse, bruksendringer til rom for varig opphold m.m. I de tilfeller det er opplysninger fra selger og/eller kommunen om at rom ikke er godkjent til varig opphold, vil årsaken til dette fremkomme i salgsoppgaven.

Antall bad
1

Byggemåte
Informasjon er hentet fra vedlagte tilstandsrapport, datert 20.10.2026.

Bygning:
Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951. Bygningen har grunnmur i betong og yttervegger i bindingsverk med trepanel. Etasjeskilleren er av tre.

Tak:
Det er ukjent alder på taktekkingen. Yttertaket er tekket med takstein. Undertaket er ukjent. Yttertaket er utført i trekonstruksjon. Kneløft med adkomst fra bad/kjøkken i 3.etg. Det er gangbart gulv på loftet. Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret. Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vinduer:
Vinduer med isolerglass, produsert i 2007 og 2013.

Dører:
Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking. Terrassedøren er produsert i 2007. Innvendige dører er profilerte dører.

Balkong/terrasse:
Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 10 m². Rekkverk er målt til ca. 0,92 meter.

VVS-installasjoner:
Sluket er i plast. Hjelpesluk i plast. Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber. Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet. Synlige avløpsrør er i plast. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2022. Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2023.

Ventilasjon:
Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon. Tilluft: Friskluftsventil i vindu. Kullfilterventilator er montert. Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Tekniske detaljer:
Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten. Varmekabler er montert i bad i 2.etg, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Elektrisk anlegg:
Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.
Det er utført en elsjekk av Elsjekk AS i 2025 med følgende registrerte avvik:

Terrasse: Stikkontakt mangler tilfredsstillende tilknytning til jord.
Loftsleilighet: Belysning er ikke betryggende festet. Det er lagt opp til utstrakt bruk av skjøteledning.
Sikringsskap loftsleilighet: Vern observert løst.
Trappehus: kursfortegnelsen er mangelsfull. Leder mangler merking. Sikringsskap er ikke avlåst forskriftsmessig.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utbedringer av registrerte avvik.
Det er ikke oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert hvilke arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

TG3 - Store eller alvorlige avvik:

- Andre innvendige forhold | Rommet er innredet som bad/kjøkken, men mangler sluk og membran. Ved vannsøl eller lekkasje er det stor risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Manglende sluk og tettesjikt medfører at rommet ikke tilfredsstiller forskriftskrav til våtrom. Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i full oppgradering og utskifting av hele bygningsdelen.

- Kjøkken - Avtrekk | Kjøkkenet mangler avtrekk. Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025. Kostnadsestimatet gjelder kun grundigere undersøkelser for å kartlegge nødvendige tiltak. Kostnader for selve utbedringen vil komme i tillegg når omfanget er avklart.

- Ventilasjon | Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg. Det er ingen avtrekk i badet/kjøkkenet i 3.etg. Manglende avtrekk i bad/kjøkken øker den fuktige luften i rommet, noe som kan føre til fuktproblemer i rommet. Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende. Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet. Kostnadsestimatet gjelder kun grundigere undersøkelser for å kartlegge nødvendige tiltak på bad/kjøkken i 3.etg. Kostnader for selve utbedringen vil komme i tillegg når omfanget er avklart.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak:

- Taktekking | Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold. Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

- Takkonstruksjon/loft | Det er registrert mangelfull tetting mellom loftsluken og karmen. Dette kan medføre at varm og fuktig inneluft trekker opp på det kalde loftet. Når fuktig luft møter kalde flater, kan det oppstå kondens, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader og soppdannelse rundt lukeåpningen. For å redusere risikoen anbefales det å montere egnede

tetningslister som sikrer bedre lufttetthet. Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene. Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres. Det er registrert at luftespaltene er blokkert. Dette reduserer ventilasjonen. Begrenset lufting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen og øke risikoen for kondens og fuktskader. Manglende ventilasjon kan også bidra til isdannelser ved takfot i perioder med snø og kulde. For å sikre tilfredsstillende lufting bør det etableres fri luftespalte.

- Vinduer | Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes. Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales. Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling. Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

- Balkong/terrasse | Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig. Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid. Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

- Innvendige dører | Det er registrert at enkelte dører tar i karmen. Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

- Bad - Overflater vegger og himling | Det er observert sprekker i enkelte fliser. Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer. Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl. Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

- Bad - Overflater gulv | Det er registrert sprekker i fugene. Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og

utbedres ved behov.

- Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt. Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2. Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.

- Bad - Sanitærutstyr og innredning | Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig. Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

- Bad - Ventilasjon | Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

- Innvendige vannledninger | Det er registrert korrosjon på vannrørene. Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter. Vannrørene er ikke lekkasjesikret. Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader. Fordelerstokken er plassert i kjøkkenskap uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader. Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet. Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader. Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

- Innvendige avløpsrør | Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid. Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

- Varmtvannsbereder | Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende i kjøkkenet. Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

Helse, miljø og sikkerhet

- Radon | Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

- Elektrisk anlegg | Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

- Helse, miljø og sikkerhet | Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav. Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget. Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet. Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises. Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko. Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Opplistingen over er ikke uttømmende og du oppfordres til å lese og sette deg grundig inn i alt salgsmateriell.

For ordens skyld nevner vi at TGIU står for tilstandsgrad ikke undersøkt, f.eks. fordi en del av bygget ikke har vært tilgjengelig for inspeksjon. Disse delene kan dermed ha feil eller mangler som ikke er avdekket.

Tilstandsrapporten beskriver byggverkets tekniske tilstand. Det er ikke foretatt kontroll av de elektriske installasjonene (el-takst) selv om bygningssakkyndig kan ha knyttet noen kommentarer til elanlegget ut i fra helt enkle vurderingskriterier. Siden elanlegget ikke er kontrollert er det sannsynlig at det siden kan avdekkes avvik fra dagens forskriftskrav og oppstå funksjonssvikt. Videre må kjøper være forberedt på det må foretas oppgraderinger på grunn av slitasje, fraværende vedlikehold, arbeider som er utført av ufaglærte, utidsmessighet eller tekniske løsninger som ikke holder dagens standard. I Norge er det en av oppgavene til Det lokale el-tilsynet (DLE) å foreta tilsyn av elektriske anlegg i boliger og fritidsboliger. Alle boliger skal ha periodisk kontroll hvert 20 år og hytter/fritidsboliger kontrolleres hvert 30 år. El-anlegget er en bygningsdel som er gjenstand for konstant utvikling, det må derfor påregnes at dagens anlegg ikke nødvendigvis er dimensjonert for oppgradering av kjøkken med nye elektriske apparater, rehabilitering av bad m/varmekabler eller installeringer elbillader.

Parkering

Stig Borettslag har 24 garasjeplasser og 7 biloppstillingsplasser på tomten. Garasjene eies av beboerne, som betaler tomteleie og driftskostnader til borettslaget. Parkeringsplassene eies av borettslaget og leies ut til andelseierne.

Megler har ikke undersøkt om det er mulig med eller tilrettelagt for lading av el.biler i borettslaget. Interessenter og budgivere må selv undersøke hvorvidt dette er mulig.

Standard

Leiligheten ligger i en klassisk firemannsbolig fra 1951 og strekker seg over andre etasje og loftsetasjen. Hoveddelen i andre etasje har en funksjonell planløsning med to soverom, separat

kjøkken, bad og stue med utgang til en romslig terrasse. Boligen har gjennomgått flere oppgraderinger over tid, blant annet utskifting av vinduer og terrassedør, oppgradering av badet i andre etasje og utskifting av varmtvannsbereder. Både hoveddelen og hybeldelen har generelt behov for oppgraderinger, noe som gir gode muligheter for å sette sitt eget preg på boligen.

Entré:
Entréen har en brann- og lydklassifisert entrédør og gir adkomst til leilighetens øvrige rom i andre etasje. Herfra er det enkel tilgang til boligens ulike oppholdsrom.

Stue:
Stuen har store vindusflater som gir godt naturlig lysinnslipp, og som hjørneleilighet har boligen lys fra flere sider. Himlingshøyden er målt til 2,39 meter, noe som bidrar til en god romfølelse. Stuen har god plass til både sofagruppe og spisebord, og fra rommet er det direkte utgang til terrassen gjennom terrassedøren.

Terrasse:
Den romslige terrassen i trekonstruksjon fungerer som en naturlig forlengelse av stuen på varme dager. Her er det god plass til sittegruppe og utemøbler, og du kan nyte utsynet over fellesarealene og det omkringliggende nabolaget. De grønne og hyggelige omgivelsene gir gode rammer for både avslapning og familieliv, med fellesarealer hvor barna kan leke.

Kjøkken:
Kjøkkenet i andre etasje har parkett på gulvet og innredning med glatte og profilerte fronter samt laminatbenkeplate. Kjøkkenet er utstyrt med komfyr, kjøleskap med fryser og kullfilterventilator. Fra kjøkkenet er det fint utsyn mot nabolaget og Tonsenhagen.

Bad:
Badet i andre etasje ble ifølge selger pusset opp i 2007. Rommet har flislagte vegger og gulv med elektriske varmekabler. Innredningen består av servant og veggmontert klosett, og badet har dusjløsning på gulv samt opplegg for vaskemaskin. Det er sluk og hjelpesluk i plast. Ventilasjonen ivaretas av naturlig oppdriftsventilasjon, og vinduet har friskluftsventil.

Soverom:
Leiligheten har to soverom i andre etasje, plassert i hver sin ende av boligen. Begge rommene har plass til seng og garderobeløsninger, og vender mot rolige omgivelser. Plasseringen gir en praktisk romfordeling med god avstand mellom soverommene.

Innredet rom (3. etasje):
I tredje etasje ligger et innredet loftsrom med skråtak, hvor himlingshøyden er målt til 2,33 meter på det høyeste og 1,16 meter på det laveste.

Rom innredet som bad/kjøkken (3. etasje):
Tredje etasje inneholder et rom innredet med en kombinert kjøkken- og baderomsløsning. Rommet er utstyrt med kombikjøkken med platetopp og fryser, samt sanitærutstyr bestående av dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin. Arealet er på godkjente byggetegninger angitt som entré. Rommet mangler sluk og membran, og har et oppgraderingsbehov.

Overflater:
Gulv: Parkett og tregulv i 2. etasje.
Vegger: Tapet, sparklet/pussede og malte overflater i 2. etasje, samt sparklet/pussede og malte overflater i 3. etasje.
Himling: Takplater, panel, sparklet/pussede og malte overflater i 2. etasje, samt sparklet/pussede

og malte overflater i 3. etasje.

Lagring:
Boligen disponerer en bod i kjeller på 4 m² og en loftsbod i 3. etasje på 2 m². I tillegg er det kneloft med gangbart gulv og adkomst fra bad/kjøkken i 3. etasje.

For beskrivelse av tilstandsgrad (TG) 2 og 3, se punktet Byggemåte i salgsoppgaven.

Interessenter oppfordres spesielt til å undersøke disse forholdene som er gitt TG2 og 3 nærmere, da gitte tilstandsgrader her er et konkret uttrykk for alder/slitasje/ødeleggelser/ konsekvenser som innebærer kostnader til utbedring. Kjøper må innta disse vurderingene og medfølgende utbedringskostnader i sin kjøpsbeslutning, jf. avhl. § 3-10. Det samme gjelder eventuelt andre opplysninger om kjente risikofaktorer, som for eksempel ufaglært arbeid, begrenset kontroll av det elektriske anlegget og opplysninger fra selgers egenerklæringsskjema.

For ytterligere opplysninger om standard, se vedlagte tilstandsrapport og selgers egenerklæringsskjema.

Innhold
Leiligheten ligger i 2. og 3. etasje og består av følgende rom:
2. etasje: entré, bad, kjøkken, to soverom, stue
3. etasje: innredet rom, kjøkken/bad (godkjent som entré i tegningene)

Terrasse på 10 m² med adkomst via terrassedør fra stue.

Leiligheten disponerer en bod på 4 m² i kjeller, samt en loftsbod i 3. etasje.

De oppgitte rom er definert av bygningssakkyndig ihht. vedlagte rapport, etter dagens faktiske bruk, uavhengig av hva som er godkjent av plan- og bygningsmyndigheten.

Se utfyllende informasjon i tilstandsrapport og i salgsoppgaven bl.a. under "Ferdigattest og midlertidig brukstillatelse".

Vi gjør oppmerksom på at vi benytter kunstig intelligens (AI) som støtteverktøy i arbeidet med enkelte tekster og oppsummeringer.

Byggeår
1951

Moderniseringer og påkostninger
Følgende moderniseringer er foretatt de senere år:

2025:
- Utbedringer av elektrisk anlegg etter kontroll

2024:
- Ny varmtvannsbereder

2007:
- Bad i 2. etasje pusset opp med fliser, ny innredning, dusjhjørne og ny membran

Vedlikeholdshistorikk borettslaget:

2025:
- Rørfornying av bunnledninger
- Utskifting av balkong og fasadearbeid
- Kontroll av elektrisk anlegg og brannvarslingsanlegg i alle leiligheter, samt retting av sikringer

2022:
- Anskaffelse av nye lekeapparater

2015:
- Bygging av nye garasjer

Bebyggelse
Området består hovedsakelig av ulike boligtyper.

Tomteforhold

Tomtetype
Eiet

Tomteareal
Tomtestørrelse 17211.9 m²

Beskrivelse av tomten
Borettslaget har en eiet tomt på 17 211,9 m². Fellesarealene er opparbeidet med store grøntområder, felles hage, trær og beplantning, sittegrupper og lekeplass. Hvert hus har et eget tildelt utvendig ansvarsområde for hagehold og snømåking i henhold til plankart, mens borettslaget besørger gressklipping og snømåking av fellesveier. Borettslagets tomt er fellesareal, dersom det ikke er gjort nærmere avtaler om bruk. Det betyr i utgangspunktet at alle andelseierne har lik rett til å benytte arealet.

Økonomi

Pris

Prisantydning	Kr 7 000 000,-
Andel fellesgjeld	Kr 185 008,-
Omkostninger	Kr 9 345,-
Totalpris inkl. omk.	Kr 7 194 353,-

Kjøpsomkostninger
Kr 7 000 000 Prisantydning
Kr 185 008 Andel av fellesgjeld
Kr 7 185 008 Pris inkl fellesgjeld

Omkostninger
Kr 545 Tinglysing av hjemmelsovergang
Kr 545 Tinglysing av pantedokument (per stk)
Kr 8 255 forkjøpsrettsgebyr
Kr 9 345 Sum omkostninger

Kr 8 600 Boligkjøperforsikring (valgfritt)
Kr 17 945 Sum inkl boligkjøperforsikring

Det tas forbehold om endringer i offentlige gebyrer, satser etc.

Andel felleskostnader
Kr 6 899,- per måned.

Felleskostnader inkluderer
Felleskostnadene inkluderer renter og avdrag tilknyttet fellesgjeld, bygningsforsikring, utvendig vedlikehold, styrehonorar, forretningsførsel, revisjonshonorar, kommunale avgifter, kabel-TV og trappevask.

Spesifikasjon av månedlige felleskostnader:
Felleskostnader: kr 5 263,-
Renter felleslån: kr 804,-
Avdrag felleslån: kr 490,-
Trappevask: kr 130,-
Tillegg kabel-TV: kr 112,-
Dugnadstillegg: kr 100,-

Dugnadstillegget på kr 100,- pr. måned kreves inn sammen med felleskostnadene og tilbakebetales én gang i året ved registrert deltakelse på dugnad. Dugnadstillegget bortfaller etter desember 2026, og felleskostnadene endres fra 01.01.2027 til kr 6 799,- pr. måned.

Eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene og faktureres fra kommunen til borettslaget, som viderefakturerer dette til andelseier i mai og oktober.

Oppvarming er elektrisk, og felleskostnadene er eksklusive fyring og varmtvann.

Rentenivå, eventuelt nye låneopptak, endret nedbetalingsplan og årsmøtevedtak kan påvirke felleskostnadenes størrelse.

Eier må selv dekke kostnader forbundet med eget strømforbruk, forsikring av innbo og løsøre samt andre kostnader som ikke dekkes av felleskostnadene.

Fellesgjeld
Andel fellesgjeld Kr: 185 008
Andel fellesgjeld pr. dato: 07.10.2026

Lånebetingelser fellesgjeld:
Borettslaget har følgende lån:

Bank: DNB Bank ASA
Lånenummer: 15161360500
Type: Annuitetslån, 4 terminer per år
Restsaldo pr. 07.10.2026: kr 8 381 655,-
Andel av saldo: kr 185 009,-
Første termin/avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)
Restløpetid: 76 terminer
Rente: 5,25 %

Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei.

Sikringsordning fellesgjeld
Borettslaget sine andelseiere kan holdes ansvarlig for andres eventuelle mislighold av

felleskostnader. Dersom en andelseier ikke betaler sin andel av fellesgjeld har borettslaget 1. prioritets pant i andelen for inntil 2G (folketrygdens grunnbeløp). Ved vesentlig mislighold kan borettslaget kreve tvangssalg av andelen. Borettslaget har imidlertid forsikret seg mot manglende innbetaling av felleskostnader ved å inngå avtale om sikringsordning. Denne avtalen løper til den sies opp av en av partene og har følgende oppsigelsesvilkår: 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Vilkår for hva forsikringen dekker kan fåes ved henvendelse til megler.

Sikringsordningen er levert av Klare Finans AS / Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS (BBL Finans AS).

Andel Fellesformue
Kr 5 805 datert 31.12.2025.

Kommunale avgifter
De kommunale avgiftene er inkludert i oppgitte felleskostnader.

Eiendomsskatt
I kommunen som eiendommen ligger, er det innført eiendomsskatt på boliger og annen fast eiendom. Eiendomsskatten utgjør 1.7 promille av eiendomsskattegrunnlaget minus bunnfradraget. Bunnfradraget for 2026 er på inntil 4.9 millioner kroner. Se kommunens nettsider for mer informasjon.

Eiendomsskatt inngår ikke i felleskostnadene og faktureres fra myndighetene til borettslaget, som viderefakturerer dette til eier i mai og oktober.

Formuesverdi
Formuesverdi primær: Kr 1 600 199 for år 2024
Formuesverdi sekundær: Kr 6 400 795 for år 2024
Informasjon om formuesverdien hentes digitalt fra Skatteetaten. Det foreligger derfor ingen skriftlig dokumentasjon på formuesverdien.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026. Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet. For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Verdien av primærbolig settes til 25 % av en beregnet omsetningsverdi. Hvis skatteyter krever det, skal verdien settes ned til 25 % av eiendommens dokumenterte omsetningsverdi. Prosentandelen skal likevel være 70 for den delen av den beregnede eller dokumenterte omsetningsverdien som overstiger kr 14 000 000.

For nærmere info, se www.skatteetaten.no

Bygningsforsikring
Bebyggelsen er forsikret av borettslaget gjennom en felles polise Fremtind Forsikring AS

Ny eier må selv sørge for innboforsikring.

Polisenummer
5396387

Eiendommen

Eierform
Andel

Ferdigattest/brukstillatelse
Det er utstedt ferdigattest for nybygg - våningshus den 13.12.1961. At slike tillatelser/ attester eksisterer gir ingen garanti for at det ikke senere er utført arbeider som ikke er byggemeldt/ godkjent.

Det foreligger i tillegg følgende dokumentasjon i saken:
- Ferdigattest for vindusutskifting - bolig, datert 21.12.1992
- Ferdigattest for fasadeendring, datert 15.03.2013
- Ferdigattest for riving (bod/garasje), datert 27.11.2015
- Ferdigattest for bruksendring av kjeller fra bod til oppholdsrom, datert 19.02.2018

Det foreligger godkjente byggetegninger datert 16.05.1950. Det er ikke fullstendig samsvar mellom de byggegodkjente tegningene, som er mottatt fra kommunen, og dagens utnyttelse og innredning av eiendommen. I 3. etasje er et rom innredet og benyttet som bad/kjøkken, mens dette arealet på de godkjente tegningene er angitt som entré. Fra kommunen kan det komme reaksjoner overfor eier, ved f. eks. krav om tilbakeføring eller krav om bruksendring, ileggelse av overtredelsesgebyr mv. Boligen selges slik den fremstår og selger påtar seg ikke ansvar for å byggemelde eller får godkjent arbeidene nå i ettertid. Uavhengig av reaksjonsform fra kommunen, overtar kjøper ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Ferdigattest/brukstillatelse datert
13.12.1961.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene, ta kontakt med kommunen. Vedlikehold av de interne stikkveiene er borettslaget sitt ansvar.

Reguleringsplan
Eiendommen er regulert til boligformål. Gjeldende reguleringsplan er Midlertidig reguleringsbestemmelser for deler av Oslos ytre sone (plan-ID S-2864), vedtatt 14.05.1986.

Eiendommen omfattes også av regulerings- og bebyggelsesplan innen for det med blå strek begrensende området (plan-ID V131051), vedtatt 13.10.1951.

Bystyret vedtok den 23.09.2015 kommuneplanen "Kommuneplan 2015–2030: Smart, trygg og grønn". Arealbruken er i planen avsatt til bebyggelse og anlegg, eksisterende.

Planer i nærheten av eiendommen:
- Revisjon av Småhusplanen S-4220 for nærliggende eiendommer vest for tomten (saksnr. 202102096/202300230 og 202204703/202304720) - offentlig ettersyn / midlertidig forbud mot tiltak

- Midlertidig forbud mot tiltak på naboeiendom gnr. 86 bnr. 599 / 999 bnr. 635 nordvest for planområdet (saksnr. 2026/02421) - pågående

Området der eiendommen ligger, er stadig under endring og utvikling. Vi anbefaler derfor alle interessenter og budgivere om å sette seg inn i gjeldende reguleringsbestemmelser. Kopi av situasjonskart, målebrev, reguleringsplaner med tilhørende bestemmelser ligger vedlagt salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler.

Radonmåling

Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette, for mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no. Kjøper overtar fra overtakelsesdagen ansvaret for eventuelle utbedringstiltak som senere må igangsettes og betales.

Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.

Bygget er ikke utført med radonsperre.

Heftelser

Følgende tinglyste heftelser følger eiendommen ved salg, og ved inngivelse av bud vil disse være akseptert av budgiver/kjøper:

Heftelser på borettslagets eiendom (gnr. 86, bnr. 625):

1955/15924-1/105 12.12.1955 OBLIGASJON
Beløp: NOK 184 800
Panthaver: UNGDOMMENS SELVBYGGELAG
LØPENR: 1117241

1995/29208-1/105 07.06.1995 ** PRIORITETSBESTEMMELSE
Prioritet vikes for fremtidige lån til Den Norske Stats Husbank og andre lån i banker og institusjoner som borettslaget opptar med pant i eiendommen.

1956/10541-1/105 13.09.1956 BEST OM GARASJE/PARKERING
[3 tilsvarende heftelser, dagboknr. 10541 – 10543]
Erklæringen gjelder unntak fra bygningsloven for oppføring av garasje på eiendommen. Borettslaget forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne eller forandre det bygde uten erstatning dersom bygningsrådet krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

1956/14129-1/105 23.11.1956 BEST OM GARASJE/PARKERING

1964/16732-1/105 14.12.1964 SKJØNN
GJELDER DENNE REGISTERENHETEN MED FLERE
Jordskiftesaker håndteres i jordskifteretten, en særdomstol for tvister og spørsmål relatert til fast eiendom. Hovedformålet med jordskiftesaker er å løse konflikter og skape bedre løsninger for bruk og utnyttelse av fast eiendom, ofte ved å endre eiendomsgrenser eller bruksrettigheter. Jordskifteretten behandler saker som omhandler fastsetting av grenser og rettigheter, avklarer bruksretter og gjennomfører skjønn. Forholdene blir avgjort ved dom eller forlik.

1967/14094-1/105 16.10.1967 ERKLÆRING/AVTALE
VEDR. KABELGRØFT

Erklæringen gir Oslo Lysverker tillatelse til å legge en 10 kV-kabel i grøft over eiendommen. Oslo Lysverker forplikter seg til å bekoste flytting av kabelen dersom utnyttelsen av eiendommen gjør dette nødvendig.

1968/617-1/105 15.01.1968 BEST OM GARASJE/PARKERING
Kan ikke slettes uten samtykke fra bygningsrådet
Erklæringen gjelder midlertidig godkjenning av et garasjetilbygg for én bil ved Årvollveien 55. Eier forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning dersom bygningsrådet krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo bygningsråd.

2015/531468-1/200 15.06.2015 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
vedr: garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet

2015/531513-1/200 15.06.2015 BESTEMMELSE OM BEBYGGELSE
vedr: garasje
Kan ikke slettes uten samtykke fra kommunen
Midlertidig dispensasjon fra vegloven
Vedtak av visse vilkår vedrørende utskillelse/bebyggelse av denne matrikkelenhet
Erklæringen gjelder oppføring av garasje ved Selvbyggerveien 4–22 med midlertidig unntak fra veglovens byggeavstand, slik at bygget kan plasseres 1,5 meter fra regulert veigrunn. Eier forplikter seg til å fjerne eller endre bygget uten erstatning dersom Plan- og bygningsetaten krever det. Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune.

2025/1330497-1/200 04.11.2025 PANTEDOKUMENT
Beløp: NOK 20 000 000
Panthaver: DNB BANK ASA
Panthaver: DNB BOLIGKREDITT AS
ELEKTRONISK INNSENDT

Ved utforming av denne salgsoppgaven er AI brukt til å lese grunnbok og servitutter, herunder tyde eldre, håndskrevne servitutter samt generere tekstforslag.

Selger bærer risikoen for at kjøper kan få tinglyst skjøte uten andre heftelser enn de som det er avtalt at følger med i handelen. Gjennomføring av handelen er betinget av det ikke er tinglyst heftelser som ikke lar seg innfri/slette.

Dersom eiendommen skulle bli overbeheftet i salgsprosessen, det vil si at summen av fremtidige tinglyste heftelser overstiger den forventede salgssummen, er det en forutsetning for at handel skal kunne gjennomføres at kreditorene gir nødvendig pantefrafall. Dersom pantefrafall ikke oppnås vil handel ikke kunne gjennomføres. Skulle det bli tinglyst flere utleggspant på eiendommen, kan handel bare gjennomføres forutsatt at også eventuelle fremtidige kreditorer aksepterer å slette sitt pant uten å få full innfrielse av det underliggende kravet.

Legalpant
Borettslaget har en lovbestemt panterett i andelen for krav mot andelseier for ubetalte felleskostnader for inntil 2 G (folketrygdens grunnbeløp).

TV/Internett/Bredbånd
Borettslaget er medeier i kabel-TV-selskapet Årvoll Kabel-TV (benytter Get). Kabel-TV er inkludert i felleskostnadene som et eget tillegg på kr 112,- pr. måned.

Borettslag
Stig Borettslag

Om borettslaget
Stig Borettslag (org.nr. 848 531 952) ligger i Oslo kommune og er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som forretningsfører. Borettslaget består av 52 boligandeler (og 3 næringslokaler) fordelt på 11 bygninger oppført i 1951 på gnr. 86, bnr. 625. Borettslagets hjemmeside er www.stigborettslag.no.

Hovedpunkter fra ordinær generalforsamling 04.06.2026:
- Årsregnskap og årsmelding for 2025 ble godkjent.
- Sak 5.1: Enstemmig vedtatt å beholde dagens modell med individuelt ansvar for bad- og avløpsrehabilitering, med presisering i vedtektenes § 5-5 om utskifting av avløpsstammer ved større ombygginger.
- Sak 5.2: Enstemmig vedtatt prinsippvedtak og nytt vedtektskapittel som åpner for at andelseiere kan installere desentralisert miniventilasjonsanlegg (f.eks. Lunos) for egen regning etter søknad til styret og nabovarsel.
- Sak 5.3: Enstemmig vedtatt nytt vedtektskapittel om at hvert hus kan søke styret om installasjon av luft-til-luft varmepumpe forutsatt samtykke fra samtlige beboere i huset og berørte nabohus.
- Sak 5.5: Vedtatt at styret skal gjennomgå fordelingsnøkkelen og fremlegge dokumentasjon for beregning av felleskostnader.
- Sak 5.6: Enstemmig vedtatt opprettelse av forprosjektgruppe for utredning av sykkelboder.
- Sak 5.8: Oppdaterte husordensregler ble enstemmig vedtatt.
- Sak 5.9: Prøveprosjekt med opprettelse av sosialkomité ble enstemmig vedtatt.

Vedlikehold og prosjekter:
- Rørfornying av bunnledninger ble gjennomført høsten 2025 under opprinnelig budsjett.
- Kontroll av elektrisk anlegg og brannvarslingsanlegg ble utført i alle leiligheter høsten 2025.
- Borettslaget yter økonomisk støtte ved rehabilitering av bad for utskifting av tilførselsrør for vann, hovedavløp og gulvmembran i henhold til vedtektenes § 5-5 (indeksregulert grunnbeløp kr 22 040,- pr. 01.03.2009).

Fasiliteter og fellesgoder:
- Fellesvaskeri med tørkeplass i kjelleren i Selvbyggerveien 22.
- Fellesrom i midtre del av kjelleren i hvert hus til oppbevaring av sykler, barnevogner og akebrett.
- Felles redskapsbod med verktøy, hageutstyr og griller i garasjeanlegget ved Selvbyggerveien 22 (nøkkel henger i vaskeriet).
- Felles hageområder med sittegrupper, benker og lekeplass.

Bruks- og ordensregler:
- Det skal være ro i borettslaget mellom kl. 22:00 og 08:00. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20:00. Støyende oppussingsarbeider tillates hverdager kl. 07:00–20:00 og lørdager kl. 10:00–18:00 (ikke tillatt på søn- og helligdager).
- Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkonger, terrasser eller plattinger.
- Oppbevaring av propan i kjeller eller på loft er strengt forbudt.
- Parabolantenner er ikke tillatt. Utvendige tiltak og inngrep i fasade krever skriftlig søknad og godkjenning fra styret.

Eierforhold og medlemskap:
- Kun fysiske personer kan være andelseiere, og ingen kan eie mer enn én andel.
- Medlemskap i Boligbyggelaget Usbl er en forutsetning for kjøp. Alle medeiere i en andelsbolig

må ha eget medlemskap i boligbyggelaget.

Dagens eier eier en 3-roms leilighet i 2. etasje samt en hybeldel i 3. etasje. Styret stiller krav om at ny eier enten selger hybeldelen eller innlemmer denne i hovedboligen innen to år. For ytterligere informasjon, se vedtekter punkt 14.

Styret opplyser videre om at det er planlagt vedlikeholdsarbeid i ett av husene i borettslaget. Deler av arbeidet vil medføre økte månedlige husleieutgifter for samtlige beboere.

Megler har spurt styret i borettslaget følgende spørsmål:
Hybeldelen og fordeling av felleskostnader
Dersom ny kjøper ønsker å selge hybeldelen separat, hvordan vil dette eventuelt kunne gjennomføres når hybeldelen ikke har et eget andelsnummer? Hvordan fordeles felleskostnadene mellom 3-roms leiligheten og hybeldelen i dag?

Felles toalett og tilhørende areal
Vil det være mulig for ny kjøper å overta og eventuelt innlemme felles toalett og fellesarealet foran toalettet i sin egen bolig? Er dette noe styret kan godkjenne, og er det eventuelt noen bestemte krav eller prosesser som må følges?

Styret har besvart spørsmålene nedenfor:
"Disse spørsmålene blir egentlig opp til ny eier å undersøke. Det vil si at evt omregistrering til to enheter nok blir søknadspliktig i samme forstand som å slå sammen to leiligheter, og blir et arbeid ny eier må gjennomgå.

Hva gjelder fellestoalettet i 3.etg må det være enighet med andelseier «på den andre siden av huset», altså naboen til nåværende eier i nr. 20 om hvordan fordeling av fellesarealer blir, også må fellesareal kjøpes fra andelseier til borettslaget når det er enighet mellom de to andelseierne."

Organisasjonsnummer
848531952

Andelsnummer
40

Forretningsfører
USBL

Forkjøpsrett
Andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige medlemmer i boligbyggelaget har forkjøpsrett. Ansienniteten regnes etter innmeldingsdato. Dersom flere andelseiere i borettslaget står med lik ansiennitet, går den foran som har lengst ansiennitet i boligbyggelaget. For hver enkelt bolig blir det fastsatt en egen frist for å melde forkjøpsretten etter at boligen er solgt. Medlemmer som melder interesse etter at fristen er gått ut, kan ikke gjøre krav på forkjøpsrett.

Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl. Fristen for å gjøre forkjøpsretten gjeldende er 20 dager fra borettslaget mottok melding om eierskiftet (5 hverdager ved forhåndsvarsel).

Gebyr forkjøpsrett
8255

Styregodkjennelse
Kjøper skal godkjennes av styret. Dette kan ikke nektes uten saklig grunn. Kjøper er forpliktet til å gjennomføre handelen uavhengig av om kjøper på overtakelsestidspunktet er godkjent som ny eier. Risikoen for å bli godkjent som ny eier påhviler kjøper. Dersom kjøper på overtakelsestidspunktet ikke er godkjent som ny eier, har kjøper ikke rett til å ta eiendommen i bruk. Blir kjøper ikke godkjent som ny eier må kjøper besørge videresalg av eiendommen. Hjemmelen overføres til kjøper og oppgjør utbetales til selger.

Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden kom fram til borettslaget, ellers regnes godkjenning som gitt. Usbl sørger for melding til styret og styregodkjenning av ny eier.

Vedtekter/husordensregler
Eier forplikter seg til å gjøre seg kjent med vedtekter og eventuelle husordensregler. Kopi av disse ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Dyrehold
Tillatelse til dyrehold søkes styret, og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker (allergier) for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Båndtvang for hunder skal overholdes hele året, og ekskrementer skal fjernes umiddelbart.

Beboernes forpliktelser
Borettslaget har ingen ansatt vaktmester, og beboerne i hvert hus deler på løpende oppgaver:
- Dugnad avholdes minimum to ganger i året (vår og høst). Det innkreves et månedlig dugnadstillegg over felleskostnadene som tilbakebetales årlig ved registrert deltakelse.
- Beboerne i det enkelte hus har felles ansvar for renhold av kjeller og loftsarealer, vinduer i oppgang, skifting av lyspærer i fellesarealer, samt av- og påmontering av porter om vinteren/ våren.
- Hvert hus har ansvar for sommer- og vintervedlikehold av sitt tildelte utendørsområde iht. plankart (feiing, luking, raking, beskjæring, strøing samt snømåking foran inngangsparti og søppelskur). Felleskostnadene dekker snømåking av fellesveier og gressklipping.

Regnskap/budsjett
Borettslagets regnskap og budsjett foreligger hos megler og kan oversendes på forespørsel.
Nøkkeltall fra årsregnskap for 2025 og budsjett for 2026:
- Årsresultat for 2025: underskudd på kr -364 714,- (driftsresultat kr 105 017,-).
- Disponible midler pr. 31.12.2025: kr 252 235,-.
- Samlet bokført egenkapital pr. 31.12.2025: kr -5 981 101,- (negativ egenkapital skyldes at bygningsmassen er balanseført til historisk kostpris iht. regnskapsreglene for borettslag, mens virkelig verdi vurderes å overstige den balanseførte gjelden).
- Budsjettert årsresultat for 2026: overskudd på kr 646 903,- (driftsinntekter kr 3 953 003,- og driftskostnader kr 2 877 006,-).

Endringer i felleskostnader:
- Fra 01.01.2027 opphører dugnadstillegget på kr 100,- pr. måned, noe som medfører en tilsvarende reduksjon i de månedlige felleskostnadene.

Energi
Oppvarming
Elektrisitet. Varmekabler på bad i 2. etasje.

Dersom beboelsesrom ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder ved visning følger dette heller ikke med. Varmekilder er ikke funksjonstestet.

Strømforbruk
Boligen er tilknyttet strømavtalen Norgespris, en fastprisavtale vedtatt av Stortinget som trer i kraft fra 1. oktober 2025.
Avtalen følger målepunktet (strømmåleren) i boligen, og overtas automatisk av ny eier eller leietaker ved eierskifte.
Bindingstid:
Gjelder ut 2026 dersom avtalen er inngått mellom 1. oktober 2025 og 31. desember 2026.
Ved avtaleinngåelse fra 2027 og videre gjelder bindingstiden ut kalenderåret fra bestillingstidspunktet.
Ny eier må være innforstått med at boligen har en aktiv Norgespris-avtale, og at denne videreføres i henhold til gjeldende vilkår.

Det antas et årlig forbruk på ca 9.000 - 15.000 kWh. Den årlige kostnaden vil variere etter eget forbruksmønster og blant annet fyringsmetode.

Energikarakter
E.

Energiklasse
Denne boligen er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne boligen oppnådd E (standardboliger ligger vanligvis i området C-F). Energiattesten ligger vedlagt i salgsoppgaven.
Hybeldelen har oppnådd G.

Utleie
Adgang til utleie
Borettslagets vedtekter tillater utleie av boligen i inntil 3 år etter forutgående samtykke fra styret. Utleie kan først skje etter at eier har bebodd leiligheten i et av de to siste år. En andelseier som selv bor i boligen, kan overlate bruken av deler av boligen til andre.

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

Ved korttidsutleie skal styret informeres om varigheten av utleieforholdet. Eier plikter også å informere leietakere om borettslagets husordensregler, kildesortering og parkering.

Takst og tilstand
Bygningssakkyndig
Cristopher Hummervoll
ch@takstvurdering.no

Type takst
Tilstandsrapport. Befaringsdato 15.10.2026

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. 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 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 annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Sammendrag selgers egenerklæring
Selger har i forbindelse med salget fylt ut egenerklæringsskjema som vedlagt salgsoppgaven. I skjemaet fremkommer følgende informasjon:

Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?
Ja.
Lekkasje fra etasjen over, min hybel. Motor til hybeldusj ble ødelagt og da ble det lekkasje ned til meg.
Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2024
Firmanavn: Obron
Beskrivelse av arbeidet: Fikset opp etter vannlekkasje fra hybel.

Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2007
Firmanavn: ? Holdt til i Schweigaardsgate. John Andersen?
Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet. Flisla, ny innredning, nytt dusjhjørne. Ny membran.
Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?
Ja.
Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk
Skiftet til nytt i ca 2007

Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?
Ja.
Faglært arbeid:
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025
Firmanavn: Elsjekk as
Beskrivelse av arbeidet: Utført elektrokontroll i henhold til standaren NEK 405-2
Brannforebyggende elkontroll bolig. I leilighet og hybel.

Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?
Ja.
Jeg har en leilighet og en hybelleilighet rett over den.
Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?
Ja.

Er det bestilt Norgespris på strøm?
Ja.
Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til

Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

Eier

Andelseier
Berit Margrethe Andersen

Vilkår og bestemmelser

Budgivning
Forbrukerinformasjon om budgivning er vedlagt salgsoppgaven. Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler. Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter. Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver - også en med lavere bud - anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID. Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Lovanvendelse
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. 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. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene 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 kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.avhendingsloven § 3-9 1. ledd 2. pkt. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

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.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

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

Forbruker - avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

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.

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
Dersom 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.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser

Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt fra kjøpers konto i norsk finansinstitusjon til meglerforetakets klientkonto før overtakelse. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker tinglysing av skjøtet med overføring av hjemmel til seg, må det tas forbehold om dette i bud. Ved forsinket betaling påløper forsinkelsesrenter av hele kjøpesummen frem til betaling skjer, selv om deler av kjøpesummen er gjort opp til rett tid.

Hvitvaskingsregler

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking og er forpliktet til å rapportere til Økokrim om mistenkelige transaksjoner. Meglerforetaket har blant annet plikt til å gjennomføre kundetiltak. Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke etablere kundeforholdet eller gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter hvitvaskingsloven. Det oppfordres til at alle inn-og utbetalinger skjer via norske banker. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket vil be om å få opplyst disponenter til konti som benyttes i oppgjøret.

Personopplysningsloven

Iht. personopplysningsloven vil vi behandle interessenter og kjøpers personopplysninger, i den utstrekning dette er nødvendig for å oppfylle våre lovpålagte forpliktelser, herunder for å kunne foreta kundekontroll etter hvitvaskingsloven samt for å utføre oppgaver som vi er pålagt etter eiendomsmeglingsloven. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene raskt kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtakelsesdato o.l.) gjennom Altinn. Ved bruk av elektronisk tinglysing vil personopplysninger utveksles med Ambita og Kartverket.

Vedlegg

- Tilstandsrapport datert 20.10.2026
- Selgers egenerklæring
- Reguleringskart
- Grunnkart
- Byggetegninger
- Nabolagsprofil
- Vedtekter
- Husordensregler

Diverse

Diverse

Selger har lest og godkjent innholdet i salgsoppgaven.
Interessenter og budgivere gjøres spesielt oppmerksom på at eiendommen/boligen ikke vil bli ryddet eller rengjort ytterligere før overtakelse, den selges slik den fremstår på visningen.

Boligselgerforsikring

Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring hos Fremtind. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis kjøper oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen.

Boligkjøperforsikring

Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som dekker utgifter forbundet med juridisk bistand, fagkyndig uttalelse og saksomkostninger. Forsikringen er valgfri og koster kr 8 600.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB. Skadebehandlingsselskapet er Crawford & Company.

Kjøper logger selv inn i portalen til Söderberg & Partners og bekrefter at de ønsker å inngå et forsikringsmeglingsoppdrag og dermed få mulighet til å tegne boligkjøperforsikring. For at anmodningen om kjøp av forsikring skal imøtekommes og portalen kunne benyttes, utleverer meglerforetaket informasjon om kjøperne til Söderberg & Partners, så snart bud er akseptert.

Söderberg & Partners sletter opplysningene som innhentes når tidspunktet for kontraktsmøtet har passert og det er klart at kjøper ikke velger å tegne Boligkjøperforsikring. For de kjøperne som tegner forsikring, vil opplysningene lagres av Söderberg & Partners for ulike formål med ulike lagringstid i tråd med beskrivelsen i personvernerklæringen: https://www.soderbergpartners.no/personopplysninger-og-informasjonskapsler/

Les mer om forsikringen i vedlagte materiell eller på https://eiendom.soderbergpartners.no/

Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 4 873 i honorar for hver forsikringsavtale som formidles for borettslagseiendom. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak.

Hvitevarer

Det gjøres oppmerksom på at det kun er de integrerte hvitevarene på kjøkkenet som medfølger i kjøpet. Hvitevarene leveres uten noen form for garantier, utover eventuelle gjenværende leverandørgaranti.

Overtakelse

Overtakelse

Etter nærmere avtale. Det gjøres oppmerksom på at det kreves styregodkjennelse av kjøper (20 dager fra mottatt søknad). Eiendommen kan ikke overtas før styregodkjenning foreligger.

Meglers vederlag og utlegg

Meglers vederlag (betales av selger)

Det er mellom oppdragsgiver og meglerforetaket inngått følgende avtale:
Provisjon 1,00 %
Tilstandsrapport fra kr 20 000
Opplysninger fra forretningsfører fra kr 5 500
Oppgjørshonorar kr 9 900
Registersøk/screening kr 1 950
Tilretteleggingsgebyr kr 19 900
Markedspakke kr 22 900
Honorar for visning/overtakelse kr 3 500
Panterett med urådighet - Statens Kartverk kr 545
Hjemmelserklæring - Statens Kartverk kr 545
Samlede utlegg er estimert til ca. kr 21 030
Total kostnad ved salg til prisantydning er estimert til kr 161 792, og inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.
Avtalte vederlag, satser og utlegg vil variere avhengig av eiendommen og omsetningstiden. Dersom eiendommen ikke blir solgt, oppdraget sies opp eller utløper uten at handel er kommet i stand, har megler krav et rimelig vederlag på inntil kr 25 000, i tillegg til avtalte faste vederlag for bl. annet utført arbeid og markedsføring samt dekning av påløpte utlegg.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:
- Fremtind Forsikring AS, som leverer boligselgerforsikring til selger og forsikringsprodukter til kjøper i forbindelse med kjøp av ny bolig
- Gar-bo Försäkring AB, som leverer boligkjøperforsikring til kjøper
- Vend Marketplaces AS, som eier annonseplattformen FINN.no
- Meglerfront, som leverer digital overtakelsesprotokoll og tilbyr partene bredbånd/internett og TV-strømmepakker, brann- og innbruddsalarm, strømabonnement og flyttetjenester
- Fotograf, Oh Shots.

EiendomsMegler 1 Østlandet AS har tilknytning til SpareBank 1 Østlandet AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Østlandet AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Finansiering

Finansiering og forsikring

Når du skal kjøpe bolig, kan SpareBank 1 Østlandet hjelpe deg med finansiering. SpareBank 1 Østlandet er representert i hele fylket og kan gi deg lånetilbud ved boligkjøp. Be megler om å formidle kontakt.

EiendomsMegler 1 formidler tilbud på Boligeierfordelen fra Fremtind Forsikring, som gir deg 20 % rabatt på boligforsikringer. Ta kontakt med megler for mer informasjon.
Eiendomsmeglerforetaket mottar kr 150,- i formidlingshonorar per formidlede forsikring.

Verdivurdering

Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Megler

Oppdragsansvarlig
Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig
mina.pettersen@em1ostlandet.no
Tlf: 482 22 264

Aleona Snekkestad
eiendomsmeglerfullmektig
aleona.snekkestad@em1ostlandet.no
Tlf: 412 40 498

Ansvarlig megler
Lisbeth Rygg
fagansvarlig
lisbeth.rygg@em1ostlandet.no
Tlf: 957 88 632

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke gjøres gjeldende som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Dersom du oppdager forhold du mener kan være en mangel, stiller avhendingsloven krav om at du reklamerer snarlig og «innen rimelig tid» overfor boligselgerforsikringsselskapet/selger. Vi anbefaler at du reklamerer umiddelbart etter at du oppdaget eller burde oppdaget mangelen.

Ta kontakt med megler eller forsikringsselskapet straks du oppdager forhold du mener kan være en mangel.










1,48 m
2,86 m
3,47 m
2,27 m
1,95 m
3,56 m
3,87 m
4,01 m
Bad
Kjøkken
Soverom
Entré
Bod
Soverom
Stue
Terrasse
2,81 m
6,47 m
2. etasje
Selvbyggerveien 20
Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.















































































3. etasje

Selvbyggerveien 20

Plantegningen er en illustrasjon, og er ikke i målestokk. Avvik kan forekomme. Bruk krever tillatelse.






























Torfsenhagen skole 0.4
Linderudkollen
Littoesetr 4.5
Sinober 6.6
10
Linderud 0.8
Rødtvedt 1.8
Bjerkeseterkleiva
OSLO KOMMUNES SKOGER












APOTEK
P
P

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse

Tilbehør og løsøre

I henhold til avhendingsloven § 3-4 skal eiendommen 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. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg.

VEILEDENDE LISTE OVER HVA SOM FØLGER EIENDOMMEN

Dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. **HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. **HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
3. **VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. **TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. **BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. **GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
7. **KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. **MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. **AVTREKKSVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. **SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. **LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. **INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. **UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. **POSTKASSE** medfølger.
15. **UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. **FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. **SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. **GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. **BRANNSTIGE, BRANNTAU,** feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. **BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER** medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. **SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner 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.

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

Oppdatert 10.12.19

SELVBYGGERVEIEN 20

Nabolaget Årvollskogen - vurdert av 147 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere

OFFENTLIG TRANSPORT

Stig Linje 25, 31	**6 min** 0.5 km
Sinsenkrysset Linje 12, 17	**5 min** 2.8 km
Linderud Linje 4, 5	**5 min** 2.6 km
Grefsen stasjon Linje RE30, R31	**7 min** 4.1 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	**14 min** 6.5 km

SKOLER

Årvoll skole (1-10 kl.) 818 elever, 40 klasser	**12 min** 1.1 km
Tonsenhagen skole (1-7 kl.) 525 elever, 23 klasser	**16 min** 1.2 km
Vollebekk skole (1-10 kl.) 699 elever, 40 klasser	**21 min** 1.9 km
Disen skole (1-7 kl.) 498 elever, 27 klasser	**23 min** 1.9 km
Bjerke videregående skole 464 elever	**5 min** 2.7 km
Kuben videregående skole	**8 min**

OPPLEVD TRYGGHET

Veldig trygt 91/100

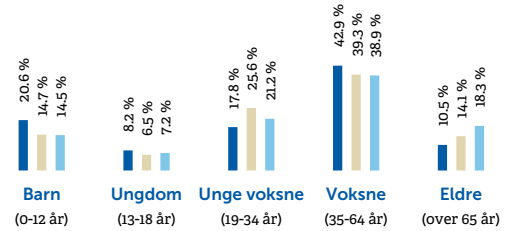
KVALITET PÅ SKOLENE

Veldig bra 84/100

NABOSKAPET

Godt vennskap 75/100

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Årvollskogen	2 464	1 105
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Kilden barnehage (1-5 år) 150 barn	**4 min** 0.3 km
Sletta barnehage (1-5 år) 57 barn	**4 min** 0.4 km
Skauen barnehage (1-5 år) 18 barn	**4 min** 0.4 km

DAGLIGVARE

Kiwi Tonsenhagen	**8 min**
Rema 1000 Årvoll Post i butikk, PostNord	**12 min** 1.1 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Buss
2. Egen bil

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 99/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

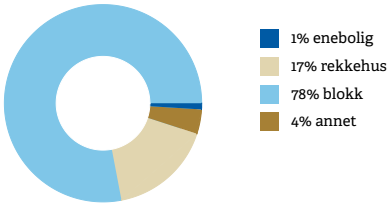
KOLLEKTIVTILBUD

Veldig bra 90/100

SPORT

Disen 5er kunstgressbane Fotball	**4 min** 0.3 km
Årvolldammen nærmiljøanlegg Ballspill, sandvolleyball	**5 min** 0.4 km
EVO Årvoll	**10 min**
Fitness24Seven Bjerke	**16 min**

BOLIGMASSE

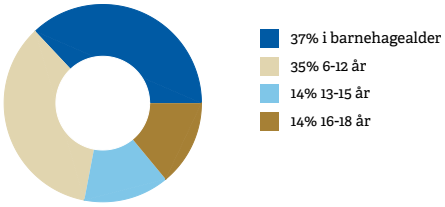


> «Bor her og elsker det!!!»
>
> **Sitat fra en lokalkjent**

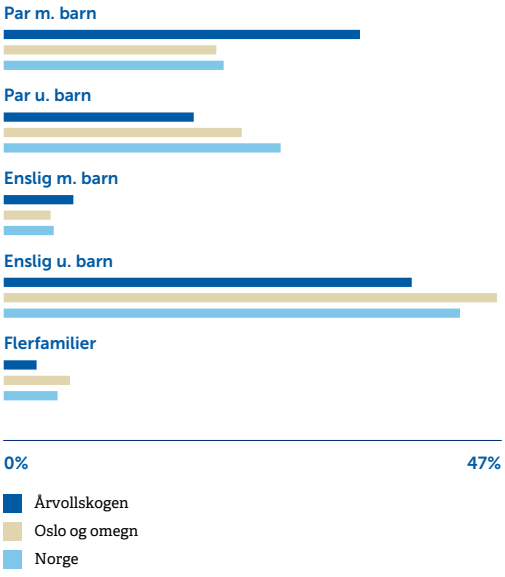
VARER/TJENESTER

Årvoll senter	**12 min**
Apotek 1 Tonsenhagen	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

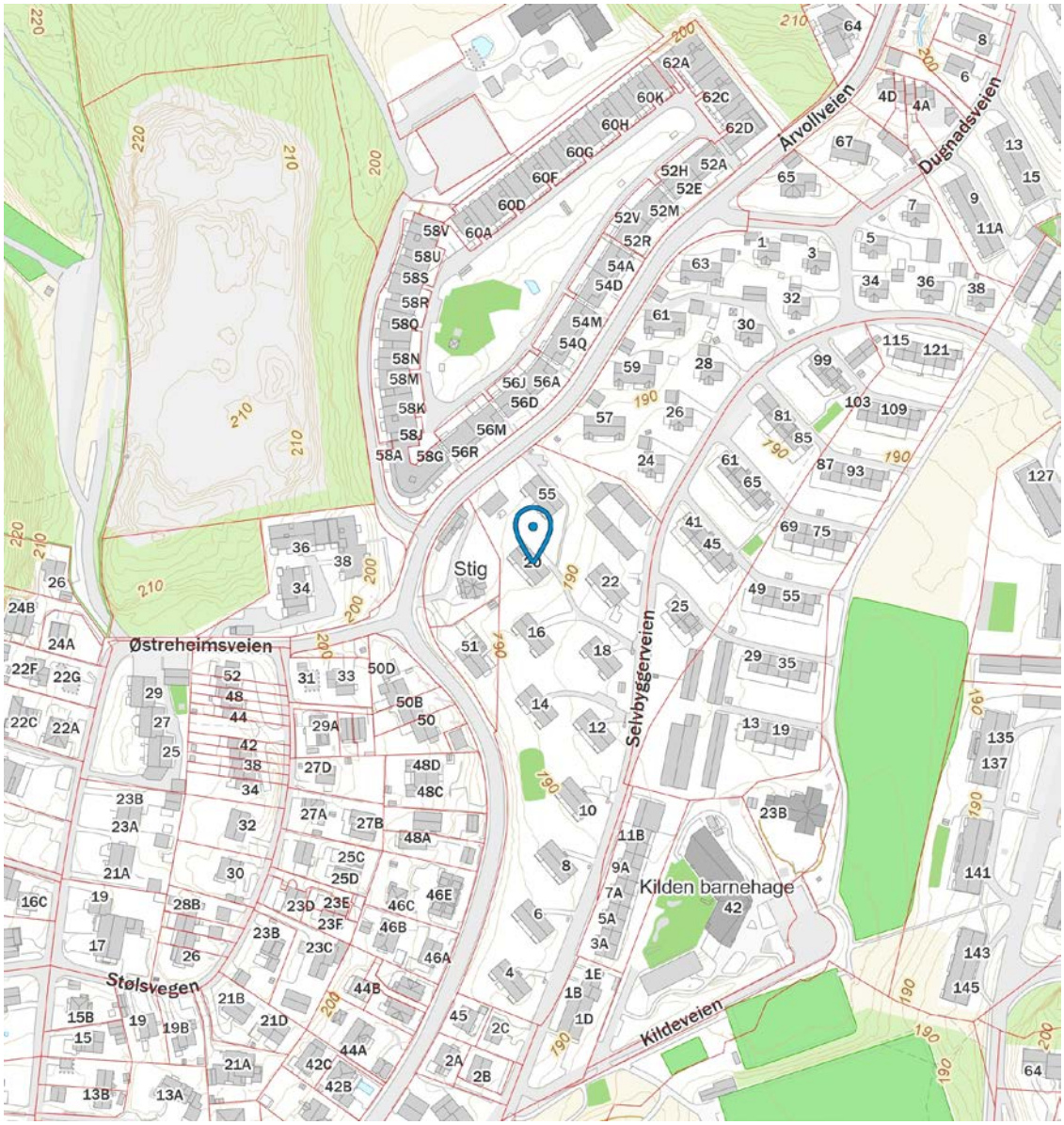


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**25%**	**33%**
Ikke gift	**64%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Tilstandsrapport

Boligbygg med flere boenheter
Selvbyggerveien 20 , 0591 OSLO
OSLO kommune
gnr. 86, bnr. 625
Andelsnummer 40

Sum areal alle bygg: BRA: 97 m² BRA-i: 91 m²



Befaringsdato: 15.10.2026 **Rapportdato:** 20.10.2026 **Oppdragsnr.:** 22779-1064 **Referansenummer:** SK1187

Autorisert foretak: NORSKE BOLIGRAPPORTER AS **Sertifisert Takstingeniør:** Cristopher Hummervoll

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.

Norske Boligrapporter AS

Vi er en uavhengig bedrift som tilbyr tilstandsvurderinger ved eierskifte.
Norske Boligrapporter består av bygningssakkyndige som utfører vurderinger av boliger.
Undertegnede er bygningsteknisk fagskoleingeniør og medlem i NITO.

For mer info, se www.norskeboligrapporter.no.

Rapportansvarlig



Cristopher Hummervoll

ch@norskeboligrapporter.no
416 43 719

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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

TG 2

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

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes 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

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

- Tiltak under kr 20 000
- Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 1951

UTVENDIG Gå til side

Bygningen har grunnmur i betong.
Yttervegger i bindingsverk med trepanel.
Takkonstruksjon i tre, tekket med takstein.

INNVENDIG Gå til side

Etasjeskilleren er av tre. Undersøkelse og tilstandsvurdering av etasjeskilleren inngår ikke i oppdragets omfang og er derfor ikke utført.

Innvendig overflater, utover hva som er beskrevet i rapporten:

2.etg:
- Gulv: Parkett og tregulv.
- Vegger: Tapet, sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Takplater, panel sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,39 meter, målt i stue.

3.etg:
- Gulv:
- Vegger: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himling: Sparklet/pussede og malte overflater.
- Himlingshøyde: Ca. 2,33 meter, målt i stue. Laveste punkt ca 1,16 meter.

Innvendige overflater er ikke tilstandsvurdert, med unntak av forhold som er særskilt beskrevet og vurdert i rapporten. Måling av skjevheter i gulv, vegger og himlinger inngår ikke i det avtalte oppdraget. Beskrivelsen gir derfor ingen fullstendig oversikt over slitasje, ujevnheter eller skjevheter. Kjøper oppfordres til å vurdere overflatenes utseende og behov for oppussing på visning.

Det er observert skjevheter i gulvene, men omfanget er ikke kartlagt ved måling. Årsaken og eventuell betydning for konstruksjonen er ikke avklart. Det anbefales nærmere undersøkelser av fagperson for å avklare årsak, omfang og behov for tiltak. Skjevhetene kan også påvirke møblering og medføre behov for avretting ved legging av nytt gulv.

KJØKKEN Gå til side

1. etg:
Alder på innredning: Ifølge eier fra ca midten av 1980-tallet.
Kjøkkeninnredning med glatte og profilerte fronter. Benkeplate i laminat.
Hvitevarer: Komfyr. Kjøleskap med fryser.

2.etg:
Alder på kjøkkenet: Ukjent.
Kombikjøkken med platetopp og fryser.

Kjøkkeninnredninger er kun overordnet beskrevet uten tilstandsvurdering. Funksjon og slitasje bør vurderes under visning.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Varmekabler er montert i bad i 2.etg, ifølge eier. Varmekabler er ikke undersøkt eller vurdert i rapporten.

Boligen har elektrisk oppvarming, men denne er ikke tilstandsvurdert i rapporten.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Boligbygg med flere boenheter

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger.

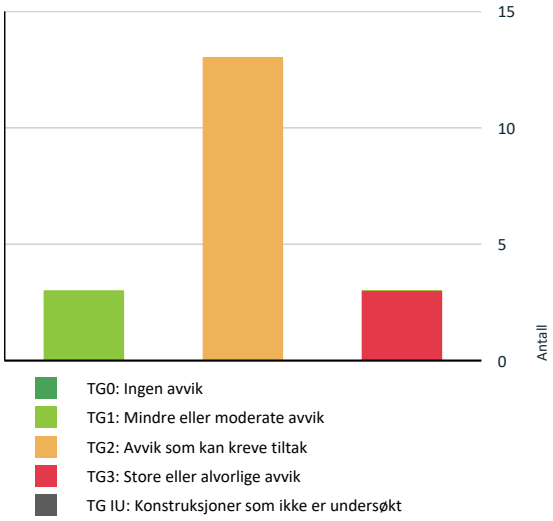
Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Bad/kjøkken i 3.etg er oppført som entre.

Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

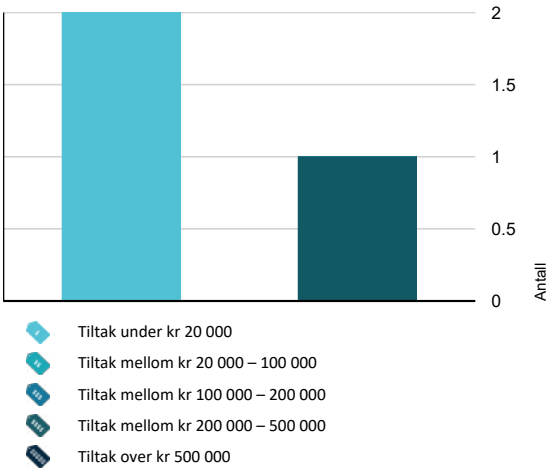
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Mandat: Rapporten er utarbeidet på oppdrag fra selger som grunnlag for salg av boligen.

Årstall og tidligere utførte arbeider bygger på opplysninger fra selger eller selgers representant, med mindre annen kilde er oppgitt.

Rapporten beskriver tilstanden på befaringstidspunktet. Selger eller selgers representant skal gjennomgå rapporten før bruk og melde fra om feil eller manglende opplysninger. Endringer eller skader etter befaringen bør meldes til bygningssakkyndig, slik at behov for oppdatering kan vurderes.

Areal er målt på stedet med håndholdt avstandsmåler (±2 mm), med mindre annet er oppgitt. Rom er betegnet slik de fremstår og brukes ved befaringen, og bruken kan avvike fra godkjente tegninger og gjeldende byggeregler. At et rom omtales som rom for varig opphold, betyr ikke at det er eller kan bli godkjent for slik bruk etter dagens krav. Med mindre annet fremgår, er verken areal eller rombruk kontrollert mot godkjente tegninger.

Boligen var møblert under befaringen, og undersøkelsen er gjennomført med de begrensninger dette medfører. Tyngre og større møbler er ikke flyttet på, og skjulte områder bak disse er derfor ikke kontrollert.

Oppsummering av avvik

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

Boligbygg med flere boenheter

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Innvendig > Andre innvendige forhold	Gå til side
Tekniske installasjoner > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 2. Etasje > Kjøkken > Avtrekk	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Takkonstruksjon/Loft	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Utvendig > Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side

Sammendrag av boligens tilstand

!	**Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør**	Gå til side
!	**Tekniske installasjoner > Varmtvannsbereder/tank**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater, vegger og himling**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Overflater gulv**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Sanitærutstyr og innredning**	Gå til side
!	**Våtrom > 2. Etasje > Bad > Ventilasjon**	Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

⚠	Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.	Gå til side
⚠	Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.	
⚠	Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.	
⚠	Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.	

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår
1951

Kommentar
Kilde: Eiendomsverdi.no

Anvendelse

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Det er ukjent alder på taktekkingen.
Yttertaket er tekket med takstein.
Undertaket er ukjent.

Vurderte forhold: For tekkingen er materialer, helning, alder, vedlikeholdsnivå og symptomer på svekkelser vurdert. På grunn av høyden og med hensyn til personsikkerhet, ble ikke undertak og lekter undersøkt fra utsiden. Det er også sett etter synlige skader på skorstein, men dette er enkelt skjønnsmessig vurdert fra bakkenivå.

Vurderingen er basert på alder og enkle visuelle observasjoner fra bakkenivå og terrasse, uten bruk av stige eller drone.

Vurderingen er begrenset til den delen av takkonstruksjonen/takflaten som tilhører den aktuelle boligen. Takarear og takkonstruksjoner tilhørende øvrige boliger er ikke vurdert.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mose og begroing på taket. Mose holder på fuktighet, noe som over tid kan skade tekkingen og øke risikoen for skader som kan føre til lekkasjer. Vannet kan også ledes mot undertaket på en måte som gir økt belastning. Det anbefales å fjerne begroingen som en del av normalt vedlikehold.

• Taktekkingen har oppnådd en alder der risikoen for utettheter øker. Over tid vil ytre påkjenninger som temperatursvingninger og nedbør gjøre at det vanntette sjiktet mister sin elastisitet. Dette fører til at materialet blir sprøtt og mindre motstandsdyktig, noe som øker risikoen for at det oppstår lekkasjer på grunn av naturlig materialtretthet.

TG 2 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Yttertaket er utført i trekonstruksjon.
Kneløft med adkomst fra bad/kjøkken i 3.etg. Det er gangbart gulv på loftet.
Loftkonstruksjonen er ifølge eier fra byggeåret.
Det er registrert luftespalter i gesimser.

Vurderte forhold:
Konstruksjonen er kontrollert der det var tilgjengelig, med tanke på lekkasjer, fuktskader, råte, biologiske skadegjørere, svai/svank i møne, tetthet rundt gjennomføringer samt ventilering/lufting av konstruksjonen. Mindre skader, biologiske skadegjørere og fuktmerker kan være vanskelig å oppdage og kan variere med årstid og værforhold. Bæreevne og dimensjonering er ikke vurdert.

Undersøkt fra:
Loft og utvendig bakkenivå, uten bruk av stige eller drone. Dette gir en begrenset inspeksjonsmulighet av detaljer.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert mangelfull tetting mellom loftsluken og karmen. Dette kan medføre at varm og fuktig inneluft trekker opp på det kalde loftet. Når fuktig luft møter kalde flater, kan det oppstå kondens, noe som over tid kan øke risikoen for fuktskader og soppdannelse rundt lukeåpningen. For å redusere risikoen anbefales det å montere egnede tetningslister som sikrer bedre lufttetthet.

• Det er observert at spikre fra taktekking eller lekter stikker gjennom undertaket (taktroen) og er synlige fra loftet. Spikrene kan fungere som kuldebroer. Dette kan føre til at fuktig, varm luft kondenserer på de kalde spikerhodene. Over tid kan dette gi fuktpåvirkning i isolasjonen og økt risiko for lokale fuktskader i treverket rundt spikrene.

• Det er observert fuktmerker enkelte steder på undertaket, særlig rundt tekniske gjennomføringer. Dette tyder på at det tidligere har vært fuktpåvirkning. Årsaken kan være tidligere lekkasjer eller kondens. Målinger med fuktmåler viste normale verdier på befaringstidspunktet, noe som indikerer at forholdet ikke var aktivt da. Det knytter seg likevel usikkerhet til tettheten over tid. Områdene bør følges opp, spesielt ved lengre perioder med nedbør eller snøsmelting. Ved tegn til ny fukt bør tettinger rundt gjennomføringer kontrolleres og utbedres.

• Det er registrert at luftespaltene er blokkert. Dette reduserer ventilasjonen. Begrenset lufting kan føre til at fuktig luft blir stående i konstruksjonen og øke risikoen for kondens og fuktskader. Manglende ventilasjon kan også bidra til isdannelser ved takfot i perioder med snø og kulde. For å sikre tilfredsstillende lufting bør det etableres fri luftespalte.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Beskrivelse

Vinduer med isolerglass, produsert i 2007 og 2013.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon. Vinduer er undersøkt visuelt ved stikkprøvekontroller - et utvalg vinduer er kontrollert.

Vurdering av avvik:

• Treverket er værslitt og har synlige sprekker. Når overflaten brytes ned og det oppstår oppsprekking, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til videre slitasje og økt risiko for fuktrelaterte skader, herunder begynnende råte dersom forholdet ikke vedlikeholdes. Vedlikehold som rengjøring, skraping og ny overflatebehandling bør påregnes.

• Det er registrert vinduer som tar i karmen ved åpning og lukking. Årsaken er ofte bevegelser i konstruksjoner/bygningen og/eller skjevheter i vinduer som kan oppstå over tid som følge av normal bruk og slitasje. Forholdet kan gi økt slitasje og tyngre betjening. Justering av vinduer anbefales.

• Det er registrert slitasje og avflassing i malingen på vinduskarmene. Når overflatebehandlingen brytes ned, blir treverket dårligere beskyttet mot vær og fukt. Over tid kan dette føre til fuktinntrenging, noe som øker risikoen for råte og skader i treverket. Forholdet tilsier behov for vedlikehold, som skraping og ny overflatebehandling.

• Utvendig listverk ligger helt inntil vannbordet uten nødvendig avstand. Når det mangler klaring, kan vann og fukt lettere bli stående mellom flatene. Dette gir økt fuktbelastning på treverket, som over tid kan føre til slitasje og økt risiko for råte. Det bør vurderes å øke avstanden mellom vannbordet og listverk.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Brann- og lydklassifisert entrédør, uten datomerking.
Terrassedøren er produsert i 2007.

Vurderte forhold: Om det er synlig tegn til punkteringer og innsetningsdetaljer (beslag, vannbord, omramming, karm og ytre tetting). Merk at punkterte glass kan være vanskelig, eller i noen tilfeller umulig, å oppdage ved visuell inspeksjon.

TG 2 Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Terrasse i trekonstruksjon, målt til ca. 10 m².
Rekkverk er målt til ca. 0,92 meter.

Vurderte forhold: Synlige forhold knyttet til festing, forankring, understøtting, skader på overflater utover normal slitasje og løsninger for vannavrenning.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i treverket. Sprekkene oppstår som følge av uttørking og naturlige bevegelser i materialet. Slike sprekker gjør treverket mer utsatt for fukt. Over tid kan dette føre til økt slitasje og, dersom vedlikehold uteblir, risiko for begynnende råte. Forholdet tilsier behov for jevnlig kontroll og vedlikehold. Lokal utbedring eller utskifting av enkelte trebord kan bli nødvendig.

• Det er registrert høy slitasje på konstruksjonen. Slitasjen tilsier at det må påregnes vedlikehold innen rimelig tid.

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

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Generelt om hva radon er, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

Aktsomhetsgrad:
På nettsiden til Norges Geotekniske Undersøkelse (NGU) kategoriseres aktsomhetsgradene i fire nivåer: Usikker, moderat til lav, høy og særlig høy. For mer informasjon om aktsomhetsgraden i boligens område, se: http://geo.ngu.no/kart/radon/.

For mer informasjon om radonmåling, se: https://dsa.no/radon/slik-maler-du-radon

Vurdering av avvik:
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.

Konsekvens/tiltak
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendige dører er profilerte dører.

Her vurderes åpne- og lukkemekanismen på et utvalg dører (stikkprøve), samt større skader utover normal bruksslitasje.
Normal slitasje i forhold til alder og bagatellmessige forhold er ikke hensyntatt i tilstandsvurderingen, da dette er en subjektiv vurdering.

Vurdering av avvik:
• - Det er registrert at enkelte dører tar i karmen.
Dette gjør dørene tyngre å åpne og lukke, og gir økt slitasje. Justering anbefales.

TG 3 Andre innvendige forhold

Beskrivelse

Kjøkkeninnredning og sanitærutstyr er plassert i samme rom, slik at rommet fungerer som en kombinert kjøkken- og baderomsløsning i 3.etg.

Sanitærutstyr: Dusjkabinett, servant og opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Rommet er innredet som bad/kjøkken, men mangler sluk og membran. Ved vannsøl eller lekkasje er det stor risiko for fuktskader i underliggende og tilstøtende konstruksjoner. Manglende sluk og tettesjikt medfører at rommet ikke tilfredsstiller forskriftskrav til våtrom.

Konsekvens/tiltak

Kostnadsestimatet tar utgangspunkt i full oppgradering og utskifting av hele bygningsdelen.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000

Tilstandsrapport



VÅTROM

2. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Badet er ifølge eier pusset opp i 2007.
Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelsen. Undersøkelsen er basert på det som er synlig.

Badet har nådd en alder der materialer kan svekkes av bruk og tid, noe som øker risikoen for fuktproblemer. Det anbefales å jevnlig kontrollere badet for tegn på skader. På sikt vil en totaloppussing med nytt vanntett sjikt være nødvendig, men tidspunktet avhenger normalt av bruk, vedlikehold og synlige tegn på slitasje.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Fliser på vegger. Slette overflater i himlingen.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser.

Vurdering av avvik:

• Det er observert sprekker i enkelte fliser.
Slike sprekker er ofte av kosmetisk betydning, men kan også være et tegn på bevegelser i underlaget. Årsaken er ikke nærmere avklart. Det anbefales å følge med på området og vurdere utbedring ved endringer.

• Døren er plassert i våtsone og vil derfor jevnlig utsettes for fukt og vannsøl.
Dersom dør og karm ikke er fuktbestandige, kan dette over tid føre til økt slitasje og oppfukting. Løsningen innebærer noe høyere risiko for fuktrelaterte skader enn ved plassering utenfor våtsone.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater gulv

Beskrivelse

Fliser på gulv.

Vurderte forhold: Overflater kontrollert med tanke på forhold som kan indikere fuktskade og egnethet ved vindu/dør i våtsone. Banketest etter bom (hulrom under flis) er utført som stikkprøver - ikke alle fliser. Fall til sluk og høydeforskjell topp mellom overkant gulv/topp slukrist er målt med linjelaser. Fall er målt ved stikkprøver - flatere partier kan forekomme uten å bli avdekket.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert sprekker i fugene.
Slike sprekker kan være et tegn på bevegelser, men kan også indikere mulig fuktskade. Forholdet bør undersøkes nærmere og utbedres ved behov.

Tilstandsrapport

2. ETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Sluket er i plast. Hjelpesluk i plast.
Høydeforskjell mellom topp gulv ved døren og topp slukrist er målt til ca. 22 mm.

Punktet er kontrollert med tanke på utførelse, materialvalg, klemring/mansjett, rensemulighet, alder (opplyst av selger) og tegn på utettheter/skadelig fukt.

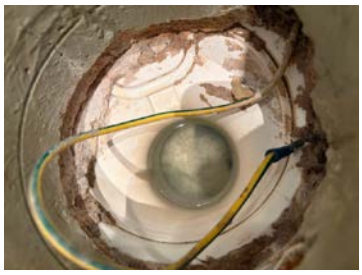
Membran/tettesjikt: Membranens oppgave er å hindre vann i å trenge inn i underliggende konstruksjoner. Tilstedeværelse, utførelse og full tilstand av skjulte deler kan ikke kontrolleres ved vanlig visuell befaring.

Vurdering av avvik:

• Membranen har oppnådd en alder hvor fremtidig funksjon er mer usikker. Når tettesjikt blir eldre, kan elastisitet og tetthet gradvis reduseres. Dette gir økt risiko for utettheter over tid. Jevnlig tilsyn anbefales, og oppgradering må påregnes på sikt.

• Det foreligger ingen dokumentasjon på utført vanntetting, og det ble heller ikke observert synlige tegn til membran. Når vanntett sjikt ikke kan bekreftes, oppstår det usikkerhet om hvordan konstruksjonen er beskyttet mot fukt. At membran ikke er synlig er vanlig i enkelte typer løsninger, men forholdet ligger likevel under kriteriene for tilstandsgrad 2.

• Høydeforskjellen mellom topp slukrist og ferdig gulv ved dørterskelen er lavere enn 25 mm. Dette gir usikkerhet om membranen har tilstrekkelig høyde ved døråpningen til å holde tilbake vann. Ved lekkasje eller større vannmengder kan det være økt risiko for at vann renner ut av badet eller påvirker konstruksjonen ved terskelen.



2. ETASJE > BAD

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Innredning med glatte fronter.
Sanitærutstyr: Servant, veggmontert klosett, dusj på gulv og opplegg for vaskemaskin.

Vurderte forhold: Sanitærutstyr er kontrollert med tanke på riss, sprekker, svelling, skjolder, avdryppmerker og lekkasjesikring av sisterne. Avløp og vannrør er vurdert ut fra en enkel test avrenning og vanntrykk ved åpen kran og alder.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke etablert drensspalte eller annen synlig lekkasjevarsling for toalettet. Badet er oppført før dagens krav til slik løsning ved innebygde sisterner. Dersom lekkasje oppstår, kan vann bli stående skjult i veggen, noe som gir økt risiko for fuktskader dersom forholdet ikke oppdages tidlig.

• Det er registrert svelling i baderomsinnredningen. Slike skader oppstår ofte som følge av fuktpåvirkning over tid, for eksempel fra vannsøl eller høy luftfuktighet. Forholdet påvirker hovedsakelig utseende og holdbarhet, og utskifting av skadet del kan bli nødvendig.

2. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Avtrekk: Naturlig oppdriftsventilasjon.
Tilluft: Friskluftsventil i vindu.

Tilstandsrapport

Vurderte forhold: Ventilasjon er vurdert med tanke på avtrekk, overstrømningsmulighet og tilluft. Avtrekk er kontrollert med et enkelt papirark. Det er ikke utført luftmålinger eller vurdering av ventilasjonsfunksjon utover dette.

Vurdering av avvik:
• Avtrekket skjer ved naturlig oppdrift uten mekanisk vifte. Luftutskiftingen vil da variere med temperatur- og trykkforhold, og avtrekket kan i perioder være begrenset. Dette kan føre til at fuktig luft blir stående lenger i rommet, noe som over tid kan gi økt fuktbelastning ved normal bruk. Løsningen er vanlig i eldre boliger, men vurderes som TG 2 etter NS 3600.

2. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Vurderte forhold: Det er undersøkt om våtrommet kan ha en fuktskade gjennom hulltakning på utsiden av badet. Fuktmåler med piggelektrode er benyttet i veggkonstruksjonen, og det er er gjort en visuell inspeksjon nær hullet. Målemetoden må ansees som en stikkprøvekontroll, og gir ingen garanti for andre deler av konstruksjonen. Resultatet påvirkes av valg av målested, dybde, tidligere bruk av rommet og oppbygning.

Måleresultat: Under 6 vektprosent.



KJØKKEN

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Gulvoverflater kjøkken

Beskrivelse

Gulvoverflater er av parkett.

Vurderte forhold: Undersøkelsen er begrenset til kontroll av gulvoverflater nærmest innredningen med hensyn til synlige tegn på fuktpåvirkning eller fuktskade. Overflatene er undersøkt visuelt, og det er utført fuktsøk med overflateindikator stikkprøvevis i utsatte områder ved vanninstallasjoner. Hele gulvflaten er ikke kontrollmålt. Kjøkkeninnredning og hvitevarer er utenfor forskriftskrav og inngår ikke i vurderingen, men er enkelt beskrevet tidligere i rapporten.

2. ETASJE > KJØKKEN

TG 3 Avtrekk

Beskrivelse

Kullfilterventilator er montert.

Her undersøkes prinsippene for ventilasjon og avtrekk fra kjøkkenet, uten luftmålinger eller tekniske undersøkelser av ventilatorer.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet mangler avtrekk. Et avtrekk trekker luft ut av rommet og fører den bort. Kjøkkenet mangler slikt avtrekk. Det er montert kullfilterventilator, men denne filtrerer og resirkulerer kun luften i rommet. Kravene i gjeldende byggeregler er derfor ikke oppfylt. Manglende avtrekk kan føre til økt fukt, matos og dårligere inneklima. Forholdet gis TG 3 i henhold til NS 3600:2025.

Konsekvens/tiltak

Tilstandsrapport

Kostnadsestimatet gjelder kun grundigere undersøkelser for å kartlegge nødvendige tiltak. Kostnader for selve utbedringen vil komme i tillegg når omfanget er avklart.

Kostnadsestimat: Under 20 000



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av plast (rør-i-rør) og kobber.
Hovedstoppekranen er lokalisert og enkelt funksjonstestet.

Vurderte forhold: Synlige vannrør er kontrollert med tanke på materiale, sammenkoblinger, kondens-/termisk isolasjon og hovedstoppekran. Ved rør-i-rør-system er fordelerskap og avledning av lekkasjevann til sluk kontrollert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Det er registrert korrosjon på vannrørene.
Korrosjon svekker metallet over tid og øker risikoen for utettheter.

• - Vannrørene er ikke lekkasjesikret.
Dersom en lekkasje skulle oppstått fra rørene, kan tilstøtende konstruksjoner bli utsatt for vann som kan føre til skader.

• - Fordelerstokken er plassert i kjøkkenskap uten vanntett skap. Hvis en lekkasje skulle oppstått på rørene kan denne være vanskelig å oppdage, og tilstøtende konstruksjoner risikerer vannskader.

• - Rørene er ikke tilfredsstillende klemt/festet.
Dette gjør at rørene kan bevege seg, noe som kan føre til slaglyd, i tillegg til at rørene er mer utsatt for skader.

• - Deler av vannledningene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men hvor lenge de holder videre avhenger av kvalitet, vanntrykk og bruk. Utskiftning må derfor påregnes på sikt, uten at det kan angis en presis dato.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Synlige avløpsrør er i plast.

Vurderte forhold: Synlige avløpsrør er kontrollert med tanke på materiale, stakeluker, lufting og synlige sammenkoblinger. Avløpskapasitet er vurdert ved enkel funksjonstest av avrenning på sanitærutstyr. Eventuell lukt fra avløpssystemet er vurdert. Skjulte rør er vurdert ut fra opplyst alder på anlegget. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området - for en mer teknisk kontroll må en fagspesialist engasjeres.

Vurdering av avvik:

• - Deler av rørene har passert halvparten av forventet levetid.
Eldre rør har økt risiko for lekkasjer, men det er vanskelig å si nøyaktig når utskifting blir nødvendig.

TG 3 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig oppdriftsventilasjon.

Tilstandsrapport

Spørsmål til eier:
- Når var anlegget nytt, og er det eventuelt fornyet? Ukjent.
- Når det sist ble inspisert eller rengjort? Ukjent.

Vurderte forhold: Ventilasjonen er vurdert med hensyn til ventilasjonstype, samt om rommene har mulighet for tilluft og avtrekk og om dette generelt kar gi tilfredsstillende luftveksling. Det er ikke utført faktiske luftmengdemålinger eller tekniske vurderinger utover dette.

Vurdering av avvik:
• - Boligen har oppdriftsventilasjon (naturlig ventilering), noe som var vanlig da den ble bygget, men regnes som avvik etter rapportens referansenivå. Ventilasjonen drives av trykkforskjeller mellom inne- og uteluft, ofte påvirket av temperatur og vind. Dette gir ofte svakere og mer ujevn luftutskifting enn mekaniske ventilasjonsanlegg.

• - Det er ingen avtrekk i badet/kjøkkenet i 3.etg.
Manglende avtrekk i bad/kjøkken øker den fuktige luften i rommet, noe som kan føre til fuktproblemer i rommet.

• - Boligens samlede luftutveksling er ikke tilfredsstillende.
Begrenset ventilasjon kan gi høyere fuktighet og lavere luftkvalitet.

Konsekvens/tiltak

Kostnadsestimatet gjelder kun grundigere undersøkelser for å kartlegge nødvendige tiltak på bad/kjøkken i 3.etg. Kostnader for selve utbedringen vil komme i tillegg når omfanget er avklart.

Kostnadsestimat: Under 20 000

TG 2 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2022.
Varmtvannsbereder, med en kapasitet på ca. 110 liter, produsert i 2023.

Vurderte forhold: Berederen er kontrollert med tanke på avdrypp, fuktskjolder, plassering, lekkasjesikring, fundamentering og synlige tegn på brunsvidd strømtilførsel. Undertegnede har ikke spisskompetanse på området. For en fullstendig teknisk vurdering anbefales kontroll av kvalifisert fagperson.

Vurdering av avvik:
• - Lekkasjesikringen på berederen er ikke tilfredsstillende i kjøkkenet.
Ved drypp eller større lekkasje kan vann spre seg til omkringliggende konstruksjoner.

⚠ Elektrisk anlegg

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

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

Beskrivelse

Sikringer av automatsikringer og jordfeilbrytere.

Det er utført en elsjekk av Elsjekk AS i 2025 med følgende registrerte avvik:
Terrasse: Stikkontakt mangler tilfredsstillende tilknytning til jord.
Loftsleilighet. Belysning er ikke betryggende festet. Det er lagt opp til utstrakt bruk av skjøteledning.
Sikringsskap loftsleilighet: Vern observert løst.
Trappehus: kursfortegnelsen er mangelsfull. Leder mangler merking. Sikringsskap er ikke avlåst forskriftsmessig.
Det er ikke fremvist dokumentasjon på utbedringer av registrerte avvik.

Det er ikke oversikt over tidligere arbeid på det elektriske anlegget. Det er derfor usikkert hvilke arbeider som skulle hatt samsvarserklæring. Dette er elektrikerfirmaets skriftlige bekreftelse på at arbeidet oppfyller sikkerhetskravene. Manglende dokumentasjon gjør det vanskeligere å kontrollere om arbeidet er utført riktig, men betyr ikke nødvendigvis at det er feil på anlegget.

Vurdering av avvik:
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

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

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

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
• Boligen ligger i et område innenfor NGU sitt radon aktsomhetskart klassifisert som høy eller særlig høy.
• Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.
• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.
• Dette gjør at boligen og området kan ha økt mulighet for radongass. Radon er en usynlig, luktfri og radioaktiv gass som dannes naturlig når radium i jorden brytes ned og som kan utgjøre helsefare. For mer om radon, se: https://dsa.no/radon/helserisiko
• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

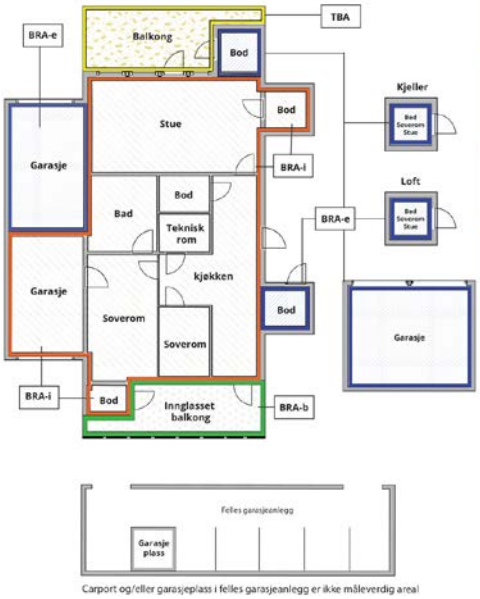
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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



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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
2. Etasje	70			70	10
3. Etasje	21	2		23	
Kjeller		4		4	
SUM	**91**	**6**			**10**
SUM BRA	**97**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
2. Etasje	Entré, bad, kjøkken, soverom, soverom 2, stue		
3. Etasje	Innredet rom, kjøkken/bad	Bod	
Kjeller		Bod	

Kommentar

Loftsboden er ikke måleverdig i sin helhet, gulvareal er ikke oppmålt grunnet endel oppbevaring.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Det er oversendt godkjente byggemeldte plantegninger.

Vurderte forhold: Det er foretatt en enkel visuell sammenligning mellom godkjente plantegninger og dagens bruk av boligen, begrenset til om rom benyttet for varig opphold under befaringen er i henhold til byggetillatelsen. Avvik som ikke avdekkes her kan forekomme, og kontrollen tar ikke for seg alle mulige ulovligheter.

Det er registrert følgende avvik:
Bad/kjøkken i 3.etg er oppført som entre.

Det gjøres oppmerksom på at rom for varig opphold da boligen ble bygd, ikke nødvendigvis tilfredsstiller forskriftskrav på befaringstidspunktet (for eksempel krav til utsyn, lysforhold, ventilasjon og himlingshøyder).

Nyere håndverkstjenester

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

Kommentar: Eier er spurt om arbeider utført av håndverker de siste fem årene, og om det foreligger skriftlig bekreftelse på disse.

Eier har opplyst om følgende arbeider:
2024 – ny varmtvannsbereder – Dokumentert med faktura.
2025 – utbedringer av elektrisk arbeid etter elsjekk – Ikke dokumentert.

Kontrollen gjelder bare om arbeidet er utført av håndverker. Dokumentasjonen, for eksempel en faktura, sier ikke nødvendigvis noe om hvordan arbeidet er utført eller om kvaliteten.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
15.10.2026	Cristopher Hummervoll	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	86	625		0	17211.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse
Selvbyggerveien 20

Hjemmelshaver
Stig Borettslag

Andelsobjekt

Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
848531952			Andersen Berit Margrethe

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
40

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	15.10.2026		Gjennomgått		Nei
Eier	15.10.2026	Eiers opplysninger.	Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no	15.10.2026	Eiendoms- og bygningsdata er hentet fra Eiendomsverdi.no	Gjennomgått		Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	20.10.2026	
2	20.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

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

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

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

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

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Andersen, Berit Margrethe
11.10.2026
Signed
bankID

Selgers egenerklæring

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

Selgere

Berit Margrethe Andersen

Boligen

- Boligen ble kjøpt 1968
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Selvbyggerveien 20
0591 OSLO

0301-86/625/0/0

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Ja**

Lekkasje fra etasjen over, min hybel. Motor til hybeldusj ble ødelagt og da ble det lekkasje ned til meg.

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2024

   Firmanavn: Obron

   Beskrivelse av arbeidet: Fikset opp etter vannlekkasje fra hybel.

---

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007

   Firmanavn: ? Holdt til i Schweigaardsgate. John Andersen?

   Beskrivelse av arbeidet: Pusset opp badet. Flisla, ny innredning, nytt dusjhjørne. Ny membran.

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

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Skiftet til nytt i ca 2007

---

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

5. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

---

6. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

7. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

8. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

9. Vet du om det er eller har vært skadedyr eller sjenerende insekter i egen enhet eller i sameiet/borettslagets fellesarealer eller i andres enheter?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

10. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

14. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

17. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1.
Hvilket år ble jobben fullført?: 2025

Firmanavn: Elsjekk as

Beskrivelse av arbeidet: Utført elektrokontroll i henhold til standaren NEK 405-2 Brannforebyggende elkontroll bolig. I leilighet og hybel.

Eiendommen og omgivelsene

18. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

19. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

21. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Ja**

Jeg har en leilighet og en hybelleilighet rett over den.

Er utleiedelen godkjent for utleie av kommunen?

- **Ja**

24. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

25. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

29. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

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

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Er det bestilt Norgespris på strøm?

Ja. Norgespris er en statlig ordning som gir husholdninger tilbud om strøm til fast pris på 50 øre pr. kilowattime (prisen gjelder frem til 31. Desember 2026). Ordningen gjelder både boliger og fritidsboliger. Når en bolig med Norgespris bytter eier, vil ny eier fortsatt være bundet til Norgespris ut bindingstiden. Les mer på Regjeringens nettsider.

33. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

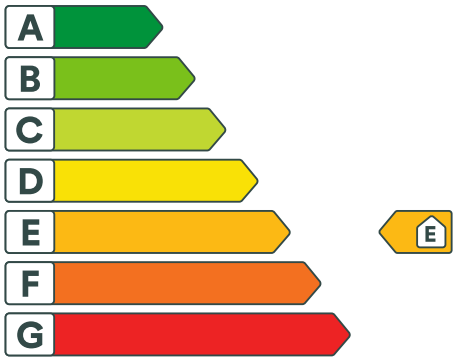
Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

enova

Energiattest



Adresse **Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371756**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80216734**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **625**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,54**

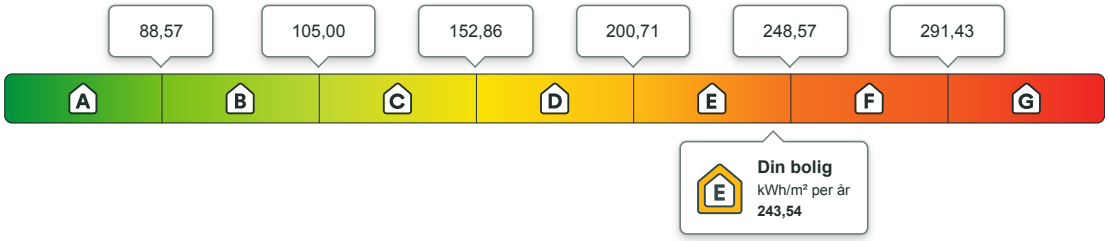
Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 047,89	**243,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

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

Boligopplysninger:

Stig Borettslag		**Vår ref.:**	27/52	**Fødselsdato eier:**	29.05.1937
Selvbyggerveien 20		**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO		**Eiere:**	Berit Margrethe Andersen		
Organisasjonsnr:	848 531 952	**Andelsnr:**	40		

1: Felleskostnader

Tot. innev. måned: **6 899**

Boligselskap er tilknyttet sikringsordning

Felleskostnader:	Avdrag felleslån	490
	Felleskostnader	5 263
	Renter felleslån	804
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	100
	Trappevask	130
Objekt:	TILLEGG - KABEL-TV 27/52 (1109 - 1)	112

Hvis boligselskapet har felles lån vil andel renter og avdrag på fellesgjelden reguleres månedlig i henhold til gjeldende rente i banken. Det sendes ikke ut spesielt varsel ved endring av lånekostnadene.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader. Tilbyder er i Klare Finans AS og vilkårene er åpent tilgjengelig på deres hjemmesider. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte. Merk at dersom borettslaget har lån med IN ordning, kan ikke avtalen sies opp før lånet er nedbetalt.

2: Registrerte endringer felleskostnader

Neste endring: **01.01.2027** **Tot. utg. i kr.:** **6 799**

Felleskostnader:	Avdrag felleslån		490
	Felleskostnader		5 263
	Renter felleslån		804
Tilleggsytelser:	Dugnadstillegg	(100,00 i Des. 26)	0
	Trappevask		130
Objekt:	TILLEGG - KABEL-TV 27/52 (1109 - 1)		112

3: Fellesgjeld

Ajourf. Andel f.gj. (lån):	185 008	Gjeld siste årsoppg.:	196 588
Klient ajourf. lån:	8 381 654,73	Klient gj. s. årsoppg.:	8 511 359

Spesifikasjon av lån:

Lånenummer: 15161360500, DNB Bank ASA

Annuitetslån, 4 terminer per år.

Rentesats per 07.10.2026: 5.25% pa.

Antall terminer til innfrielse: 76

Saldo per 07.10.2026: 8 381 655

Andel av saldo: 185 009

Første termin/første avdrag: 30.12.2025 (siste termin 30.09.2045)

4: Særskilte opplysninger

Klausuler:

Styreleder:	Heiko Nuschen
Adresse:	Selvbyggerveien 10
Postnr/-sted:	0591 OSLO
Telefon:	Mob.: 98207943
E-post:	styret@stigborettslag.no
Webside:	www.stigborettslag.no

5: Restanse felleskostnader pr. 07.10.2026

Utestående saldo: **0**

Felleskostnader: 0

Boligopplysninger:

Stig Borettslag
Selvbyggerveien 20
0591 OSLO

Vår ref.: 27/52
Type: Borettslag tilknyttet
Eiere: Berit Margrethe Andersen

Fødselsdato eier: 29.05.1937

Organisasjonsnr: 848 531 952

5: Restanse felleskostnader pr. 07.10.2026

Ovenstående er utestående felleskostnader/avregninger/fakturakrav per dags dato (uten eventuelle påløpte renter/omkostninger).

Restanseforespørsel i forbindelse med salg sendes restanse@usbl.no etter overtakelsesdato. Husk å få med vår ref.

6: Ligning - 2025

		Gjeld:	196 588	Andre inntekter:	240
Annen formue:	5 805	Utgifter:	9 138		

Usbl har ikke opplysninger om formuesverdi av boligen. For opplysninger om dette se www.skatteetaten.no

7: Pålydende

Pålydende:	100	Opprinnelig innskudd:	4 500
Andelsnr:	40	Partialobligasjonsnr:	40

8: Bygning/eiendom

Byggeår:	1951		
Gårds/bruksnr:	86/625		
Bygningstype:	SH		
Feste/eiet tomt:	Eiet	Tomteareal:	17995

9: Forsikring

Forsikret i:	Fremtind Forsikring AS	Polisenr:	5396387

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

SSBnr: H0201

Etasje:		Oppvarmingstype:	Strøm
Heis:	Nei		
Parkeringstype:	Se info lenger ned ()		
Systemlås:	Nei	Antall rom:	4
Husdyrhold:	Ja	Oppr. antall rom:	4
Livsløp standard:	Nei	Kategori:	Kategori 10
Ansiennitetsregler:	1 - Andelseier i borettslag		
	2 - Storbyfellesskap (Bate, BOB, Vestbo,		
	2 - Medlem i Usbl		

Fasiliteter:

Individuell nedbetaling av fellesgjeld: Nei.

Selskapstype: Tilknyttet borettslag

Dyrehold: Må godkjennes av styret og beboerne i huset man bor i. Men begrenset dyrehold kan ikke nektes uten svært god begrunnelse.

Kabel-TV: Borettslaget er medeier i kabel-TV selskapet Årvoll Kabel-TV (benytter GET)

Oppvarming: Elektrisk, felleskostnader er eksklusive fyring og varmtvann.

Borettslaget er sikret mot tap av felleskostnader i BBL Finans AS, Boligbyggelagenes Finansieringsforetak AS. Borettslaget er, etter gjeldende bestemmelser fastsatt av finansieringsselskapet, sikret mot tap som følge av at en andelseier unnlater å betale sine felleskostnader. Avtalen om sikring er gyldig til avtalen sies opp av en av partene. Oppsigelsesfrist er 1. desember med gyldighet fra førstkommende årsskifte.

Eiendomsskatt faktureres fra myndighetene til borettslaget/boligaksjeselskapet. Dette inngår ikke i felleskostnadene og blir derfor viderefakturert eier i mai og oktober.
Kravet følger boligen og det er eier som er ansvarlig for betaling (dersom kravet har forfall før overtagelsestidspunktet, er det selgers ansvar og dersom kravet har forfall etter overtagelse er dette kjøpers ansvar).

Eierskiftegebyret faktureres til selger via megler. Faktura sendes når eierskiftet er registrert. Vennligst vent med betaling til denne er mottatt, da KID nummer må oppgis ved betaling.

Boligen vil først kunne bli registrert på kjøper(e) etter at medlemskap er betalt. Iht. borettslagsloven av 6.6.2003 § 5-2, (4) skal alle som er medeiere i en andelsbolig ha egne medlemskap i boligbyggelaget.

Boligopplysninger:

Stig Borettslag	**Vår ref.:**	27/52	**Fødselsdato eier:**	29.05.1937
Selvbyggerveien 20	**Type:**	Borettslag tilknyttet		
0591 OSLO	**Eiere:**	Berit Margrethe Andersen		
Organisasjonsnr: 848 531 952				

10: Fasiliteter og andre enhetsopplysninger

Usbl sørger for melding til styret/ styregodkjenning av ny eier. Megler trenger ikke sende melding til styret

STIG BORETTSLAG

HUSORDENSREGLER

Sist oppdatert på generalforsamling 8. mai 2012

ALMINNELIGE HUSORDENSREGLER
Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene - og et godt bomiljø. Leilighet eller fellesareal må ikke brukes slik at andre unødig sjeneres. Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at borettslagets husordensregler blir fulgt. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten. Gjentatte eller grove brudd på husordensreglene gir styret rett til å treffe nødvendige forføyninger (oppsigelse).

Alle plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er hvert hus sitt ansvar å finne en minnelig ordning for som er rettferdig og det er enighet om. Hvert hus har da ansvaret for renhold av kjeller- og loftslokaler, vinduer, trapper, slukning av kjeller-, lofts- og oppgangslys, og at de øvrige bestemmelser i husordenen følges.

UTVENDIGE INSTALLASJONER
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Alle andre mindre utvendige antenner skal søkes til – og godkjennes av styret.
Montering av utvendig aggregat for luft-til-luft varmepumpe skal søkes til – og godkjennes av styret.

RO I LEILIGHETEN
Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl. 22.00 til kl. 08.00. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl. 20.00.

FOTBALLSPARKING
Fotballsparking med store grupper av barn er forbudt på lagets område, og styret henstiller til at dette foregår på grøntområdene ved Sletta som er tilrettelagt for ballaktivitet. Vi vil imidlertid understreke at barn i borettslaget skal fortsette å leke med ball og utfolde seg på grøntområdene, men ber om forståelse for at fotballsparking for store grupper av barn kan være til sjenanse for naboer, samt at det kan gå hardt ut over busker og trær.

TRAPPEVASK
Trappene vaskes 1 gang i uken.

DYREHOLD
Tillatelse til dyrehold søkes styret og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

SIKKERHET (HMS)
Hold trappeoppganger og korridorer fri slik at det ikke er uventede gjenstander i veien for brannvesenet om det skulle oppstå brann.
Oppbevar ikke unødvendige ting i boder, spesielt kjeller.
Oppbevar ALDRI propan i kjeller – heller ikke små beholdere ment for turbruk/skibrennere.
Det er ikke tillatt å bruke kullgriller inne på terrassene.

AVFALL
Avfall sorteres i poser etter reglene til Renovasjonsetaten. Avfallsdunkene skal alltid være lukket. Avfall som det ikke er plass til i kassen, leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Fyll ALDRI kassene mer enn at lokket kan lukkes ordentlig.

Det oppfordres til å benytte borettslagets ordning for kompostering til det sorterte matavfallet. Husk å benytte spesielle poser som finnes i vaskerikjelleren til dette, og ikke posene fra Renovasjonsetaten.

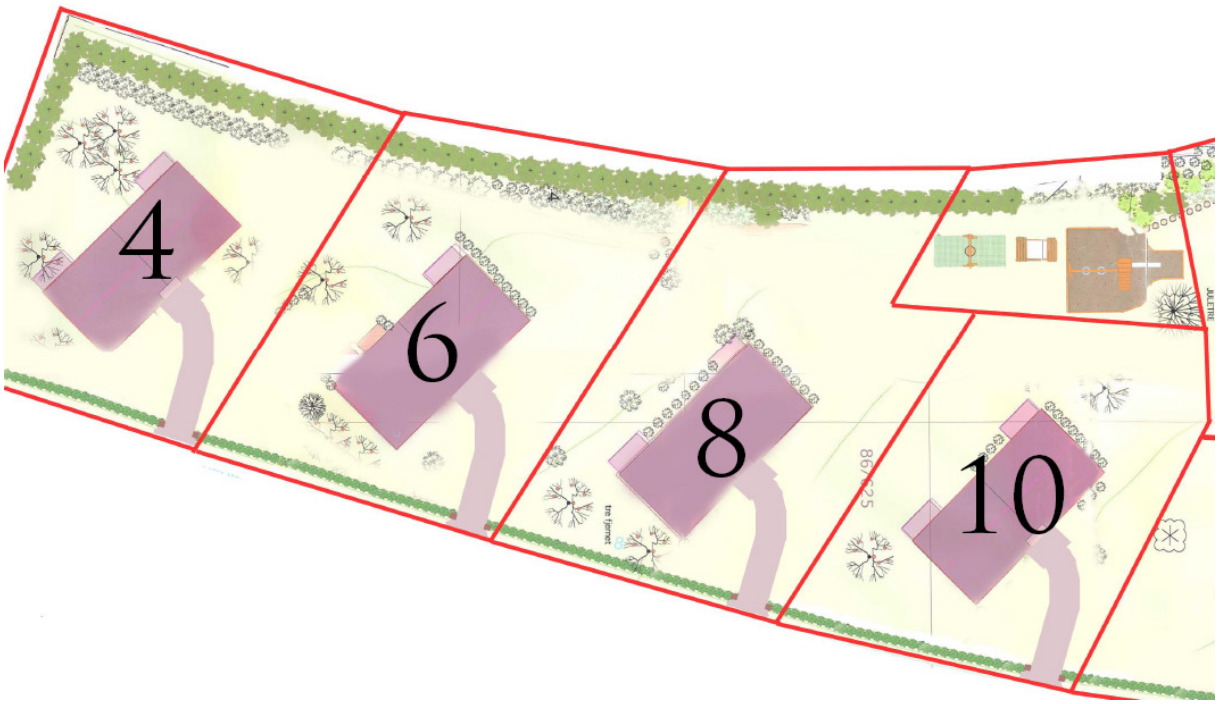
VASKERIER OG TØRKEPLASSER
Vaskeriet har følgende tider for vasking på hverdager: 08.00-11.00, 11.00-14.00, 14.00-17.00 og 17.00-20.00
For lørdager gjelder følgende vasketider: 10.00-13.00, 13.00-16.00 og 16.00-19.00
For bruken av vaskeriet vises til de regler som er satt opp i vaskeriet.
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Det er ikke tillatt å tørke tøy andre steder enn på tørkeplassene. Unntatt små stativer som ikke synes utenfor balkongene. Matter, tepper og tøy kan bare luftes og bankes fra 08.00 til 19.00 på den bankeplass som er gjort i stand til dette bruk. Tørke- og bankeplass skal ikke brukes søn- og helligdager, 1. og 17. mai.

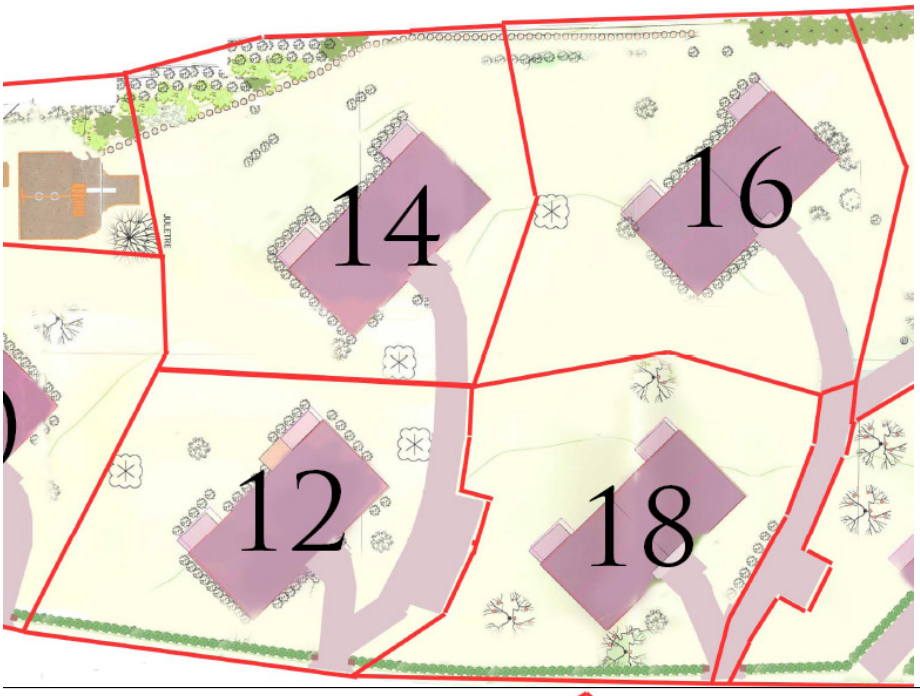
LUFTING
Kjellervinduer åpnes i sommertida og lukkes senest ved første frostnatt. Trapperomsvinduene skal som regel være lukket og settes bare opp når det er nødvendig å lufte. Hold lufteventilene over vinduene som regel alltid åpen.

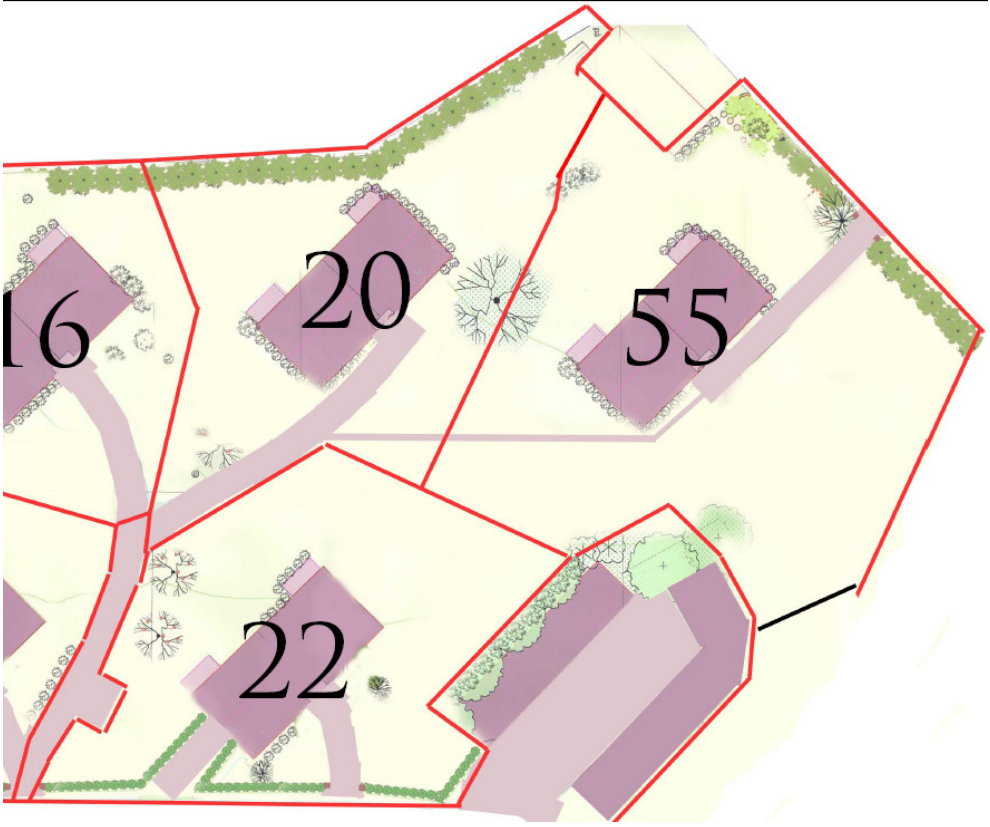
PARKERING
Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplass eller veier utenfor opparbeidede biloppstillingsplasser. Parkering av vare- og lastebiler samt campingvogner på lagets eiendom er forbudt, også på biloppstillingsplassene.

DUGNAD
Det avholdes dugnad når styret finner behov for det. Dugnader varsles ved oppslag. Alle andelseiere er pliktige til å delta på dugnad.

ANSVARSOMRÅDER UTEAREALER
På samme vis som for innvendige plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er det hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det ansvarsområdet for utearealet som huset er tildelt på plankartet nedenfor. Oppgavene består i raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus.




14
16
12
18


20
55
22

Vedtekter for Stig borettslag

Organisasjonsnummer 848 531 952

Tilknyttet Boligbyggelaget Usbl

Vedtatt på konstituerende generalforsamling den 22.april 1954, med senere endringer og sist endret 24. juni 2024.

Innholdsfortegnelse

1. Innledende bestemmelser 2
2. Andeler og andelseiere 2
3. Forkjøpsrett 3
4. Borett og bruksoverlating 4
5. Vedlikehold 5
6. Pålegg om salg og fravikelse 12
7. Felleskostnader og pantesikkerhet 12
8. Styret og dets vedtak 13
9. Generalforsamlingen 14
10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern 15
11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene 16
12. Komiteer 16
13. Garasje og biloppstillingsplasser 17
14. Avtaler 18

Versjonshistorie:

- Tilført innholdsfortegnelse og sidetall
- § 4-2 Bruksoverlating: Tilført avsnitt (4) vedr. korttidsutleie
- § 5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt: Tilført avsnitt (3) vedr. lyddempende tiltak
- § 8-2 Styrets oppgaver: Tilført avsnitt (2) vedr. konstituerende styremøte og (3) vedr. dokumentasjon

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stig borettslag er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Borettslaget ligger i Oslo kommune og har forretningskontor i Oslo kommune.

(2) Borettslaget er tilknyttet Boligbyggelaget Usbl som er forretningsfører.

2. Andeler og andelseiere

2-1 Andeler og andelseiere

(1) Andelene skal være på kroner 100,-

(2) Bare andelseiere i boligbyggelaget og bare fysiske personer (enkeltpersoner) kan være andelseiere i borettslaget. Ingen fysiske personer kan eie mer enn en andel.

(3) Inntil 22 andelshybler kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 2. etasje, etter retningslinjer fastsatt av generalforsamlingen og godkjent av BBL Ungdommenes Selvbyggerlag. Inntil 21 fellesrom i kjeller kan innløses og integreres i 3-romsleiligheter som ligger i husenes 1. etasje.

(4) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil 10 % av andelene i borettslaget i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(5) Andelseierne skal få utlevert et eksemplar av borettslagets vedtekter.

2-2 Sameie i andel

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i andel.

(2) Dersom flere eier en andel sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes pkt 4-2.

2-3 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier

(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel, men erververen må godkjennes av borettslaget for at ervervet skal bli gyldig overfor borettslaget.

(2) Borettslaget kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med pkt 2 i vedtektene.

(3) Nekter borettslaget å godkjenne erververen som andelseier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve andelen.

(5) Den forrige andelseieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny andelseier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny andelseier har rett til å erverve andelen.

3. Forkjøpsrett

3-1 Hovedregel for forkjøpsrett

(1) Dersom andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget forkjøpsrett.

(2) Forkjøpsretten kan ikke gjøres gjeldende når andelen overdras til ektefelle, til andelseierens eller ektefellens slektning i rett opp- eller nedstigende linje, til fosterbarn som faktisk står i samme stilling som livsarving, til søsken eller noen annen som i de to siste årene har hørt til samme husstand som den tidligere eieren. 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.

(3) Styret i borettslaget skal sørge for at de som er nevnt i første ledd får anledning til å gjøre forkjøpsretten gjeldende og på deres vegne gjøre retten gjeldende innen fristen nevnt i vedtektenes pkt 32, jf borettslagslovens § 4-15, første ledd.

3-2 Frister for å gjøre forkjøpsrett gjeldende

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 skriftlig forhåndsvarsel om at andelen kan skifte eier, og varselet har kommet fram til laget minst 15 dager, men ikke mer enn tre måneder, før meldingen om at andelen har skiftet eier.

3-3 Nærmere om forkjøpsretten

(1) Ansiennitet i borettslaget regnes fra dato for overtakelse av andelen. Står flere andelseiere i borettslaget med lik ansiennitet, går den med lengst ansiennitet i boligbyggelaget foran.

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

(3) Andelseier som vil overta ny andel, må overdra sin andel i laget til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere.

(4) Andelseier har forkjøpsrett til hybel på loft beliggende rett over egen bolig, jf pkt 2-2 (3) i vedtektene. Andelseier som benytter denne forkjøpsretten må, innen tre måneder, sørge for å slå sammen andelene og dekke samtlige kostnader i forbindelse med dette. For øvrig gjelder retningslinjer fastsatt av generalforsamling, jf pkt 2-2 (3).

(5) Forkjøpsretten kunngjøres i en avis som er vanlig lest på stedet, på boligbyggelagets nettsider, ved oppslag i borettslaget eller på annen egnet måte.

4. Borett og bruksoverlating

4-1 Boretten

(1) Hver andel gir enerett til å bruke en bolig i borettslaget og rett til å nytte fellesarealer 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) 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.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

4-2 Bruksoverlating

(1) Andelseieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre.

(2) Med styrets godkjenning kan andelseierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- andelseier selv eller andelseiers ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseier eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseierne kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opptil tre år.

- andelseier er en juridisk person.

- andelseier 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 husstandsfellesskapslovens § 3, andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt andelseier. Har laget ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til laget, skal brukeren regnes som godkjent.

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

(4) Korttidsutleie i henholdt til boretslagloven § 5.4 feks.via Air BnB er mulig i intill 30 dager per år. Eieren skal informere styret i borettslag om varighet av hvert korttidsutleieforhold. I tillegg skal eieren informere leietakere om gjeldende husordensregler, kildesortering og parkeringsmuligheter.

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

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 vinduer, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vask, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) I sammenheng med gjennomføring av vedlikehold oppfordres andelseiere å inkludere lyddempende tiltak.

(4) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på verandaer, balkonger o l.

(5) Andelseieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(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 sende melding til borettslaget.

(8) Borettslaget og andre andelseiere kan kreve erstatning for tap som følger av at andelseieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(9) Styret i borettslaget kan ved enkelte forsikringsskader bestemme at beboer selv må dekke egenandelen. Dette må skje etter nøye og individuell vurdering, og kun i de tilfeller der beboer har

unnlatt å foreta kontroll ihht kontrollansvaret eller det er klart at dette ansvar tilfaller beboeren. Styret må få en juridisk vurdering fra advokatkontoret hos Usbl før et eventuelt vedtak.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt

(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører laget, skal laget utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen andelseier.

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

(3) Borettslagets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt 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) Andelseier kan kreve erstatning for tap som følge av at borettslaget ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5-3 Utbygging

Andelseier har rett til å bygge ut boligen etter visse kriterier, jf. §§ 2-1. Dette innebærer utbygging av kjeller, innsetting av takvinduer etc. Det skal søkes om tillatelse fra styret og arbeidet kan først påbegynnes etter godkjenning fra naboer og styret i borettslaget.

Rammene for utbygging reguleres av kontrakt. Denne kontrakten skal godkjennes av generalforsamling. Før byggearbeidene kan starte, må kontrakt være underskrevet og alle punktene i kontrakten være oppfylt.

5-3-1 Regulering av felleskostnadene

(1) Ved salg av andelsleilighet med ekstra utbygde arealer (kjeller, gang eller goder) overtas den ytre vedlikeholdsplikten av borettslaget. Unntatt her er vinduer (tak- eller kjellervindu) som går utover opprinnelig størrelse

(kjellervindu), eller er innsatt på steder i bygget (takvindu) hvor det ikke var vinduer ved opprinnelig byggestart i 1950. Se egen vindusavtale.

(2) Gjeldende avtale om fordelingsnøkkel f.o.m 1. januar 2012 regulerer hvordan fordelingsnøkkel for beregning av felleskostnader og fellesgjeld skal justeres som følge av utbygging. Fordelingsnøkkelen for utbygde leiligheter oppdateres av USBL om lag én gang i året. I perioden mellom utbygging og justering av fordelingsnøkkel så gis det et tillegg i husleien som per 1. januar 2019 utgjør kr 35,30 pr. m2 pr. måned. Når USBL oppdaterer fordelingsnøklene, så vil tillegget fjernes og erstattes med oppjusterte felleskostnader, renter og avdrag på fellesgjeld. Tillegget pr. m2 vil kunne endres basert på utvikling i fellesgjeld, rentenivå og felleskostnader.

5-4 Levegg og terrasseplatting

5-4-1 Platting i tilknytning til eksisterende veranda:

(1) Skal i lengderetning (parallelt med husets langvegg) maksimalt gå til midt på husets langvegg.

(2) Skal i dybde (normalt på husets langvegg) maksimalt 30cm lengre ut enn eksisterende veranda.

(3) Skal i størst mulig grad være i høyde med bakken. Kun ved behov for avretting kan det avvikes fra bakkeplanet.

(4) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-2 Levegg i tilknytning til terrasseplatting:

(1) Skal kun settes opp dersom alle andelshavere i huset er enige i dette. Søknad med underskrift av alle andelshavere i huset skal godkjennes av styret før arbeidet påbegynnes.

(2) Skal bygges i tre og kledningen skal være av samme type som benyttet på husene i borettslaget (enten stående eller liggende).

(3) Skal ha identisk farge på kledningen som fargen på husets vegger. Fargen på topplist/beslag skal være identisk med husets vindu/hjørnelister.

(4) Skal stå på midten av husets langvegg.

(5) Bredden (parallelt med husets langvegg) kan maksimalt være 8 tommer (20cm) inkludert kledning.

(6) Dybden (normalt på husets langvegg) kan maksimalt være lik eksisterende terrasseplatting.

(7) Høyde maksimalt 180cm inne ved vegg. Leveggens ytterende skal på toppen brytes med et skråskjær (rundt 45 grader) ned til 2/3 høyde.

(8) Styret kan kreve leveggen revet dersom gjeldende retningslinjer ikke følges.

(9) Ansvarlig for vedlikehold er andelshavere i første etasje.

5-4-3 Utvendig installasjoner på balkonger og plattinger

Balkonger og plattinger skal kun utstyres med tradisjonelt hagemøblement. Med tradisjonelt hagemøblement menes løse bord, stoler, parasoll, putekasser, grill og blomsterkasser. Alt av øvrige tiltak og inngrep skal søkes om og godkjennes av styret. Skriftlig godkjenning fra styret skal foreligge før tiltaket/inngrepet igangsettes. Godkjenning kan bare nektes dersom saklig grunn foreligger. Som saklig grunn regnes (men ikke uttømmende) bl.a. tiltakets skadepotensial, herunder fare for skade på bygninger og personer og borettslagets ansvar i forlengelsen av dette, om tiltaket er egnet til å medføre slitasje og unødige vedlikeholdstiltak på eiendommen og om tiltaket er egnet til å være i strid med ønsket om en enhetlig og homogen fasade.

5-5 Utskifting av hovedavløp og vannrør

Vedtak 6.2 på Generalforsamlinga i 2004 har åpnet for støtte til utskifting av tilførselsrør for vann og hovedavløp, samt gulvmembran i forbindelse med rehabilitering av bad. Normalt i et borettslag

rehabiliteres badene samtidig, da dette er den mest kosteffektive løsningen. Baderommet er leilighetenes mest tekniske rom og også mest viktig med tanke på god standard for å hindre fukt og vannskader. Borettslaget har vedlikeholdsansvaret for tilførselen av vann og hovedavløp. Det er på bakgrunn av dette det gis støtte ved rehabilitering av bad:

Målsetning med borettslagets støtte ved rehabilitering av bad er å få skiftet ut hovedavløp, sluk, vanntilførsel og gulvmembran. Dette på en slik måte at over tid vil alle husene ha et nytt sammenhengende vann- og avløpssystem, samt baderom, som tilfredsstiller dagens byggtekniske krav.

5-5-1 Ansvar

(1) Andelshaver skal informere styret om planlagt utskifting av vann- og avløpsrør før noe arbeid påbegynnes, og senest før kontrakt(er) inngås med ansvarlig foretak.

(2) Styret skal gi andelshaver gjeldende retningslinjer for rehabilitering av bad.

(3) Andelshaver skal kun benytte godkjente foretak i alt arbeid som krever dette.

(4) Andelshaver skal levere skriftlig avsnittene 5-5-4 til 5-5-8 til utøvende foretak/håndverkere.

(5) Ved uklarheter skal andelshaver kontakte styret umiddelbart

(6) Styret skal avklare uklarheter i 5-5 uten urimelig opphold

(7) Andelshaver skal framlegge for styret tilfredsstillende dokumentasjon som beskrevet i 5-5-2 når arbeidet er ferdigstilt.

(8) Styret skal uten urimelig opphold gi skriftlig tilbakemelding til andelshaver dersom dokumentasjonen ikke er tilstrekkelig for utbetaling av støttebeløp.

(9) Styret skal utbetale gjeldende støtte, spesifisert i 5-5-3, til andelshaver uten urimelig opphold når dokumentasjonen er godkjent av styret.

5-5-2 Dokumentasjon

(1) Dokumentasjonen skal være skriftlig fra godkjente foretak med firmastempel og signatur over utført arbeid.

(2) Dokumentasjonen skal være slik at det framgår hvilke av punktene under 5-5-4 til 5-5-8 som er utført og til hvilken kostnad

(3) Dokumentasjonen skal inneholde bilder med nye rør (vann og avløp) som dokumenterer endepunktene i etasjen under og i gjeldende etasje.

5-5-3 Støttebeløp

(1) Pr. 1.3.2009 utgjør grunnbeløpet kr. 22 040. Maksimalbeløpet for hver leilighetstype følger derav fordelingsnøkkelen (samme forhold som felleskostnader og andel fellesgjeld). Dette beløpet kan bare betales ut en gang pr. bad og gjelder ikke de bad som bygges i ettertid i f.eks. kjellere.

	3-roms	3-roms med loft	Loftsleilighet

Fordelingsnøkkel	1,8418 %	2,7036 %	0,8618 % Maksimalbeløp
kr 22 040,-	kr 32 533,-	kr 10 313,-	

(2) Beløpene indeksreguleres med konsumprisindeksen på månedsbasis.

(3) Beløpet for 3-roms med loft gjelder kun ved utskifting av vann- og avløpsrør over begge etasjer.

(4) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

5-5-4 Krav

Følgende punkter beskriver kravlisten hvorav alle relevante krav må være godkjent for å bli berettiget støtte.

5-5-5 beskriver krav som gjelder alle leiligheter. Deretter følger 5-5-6, 5-5-7 og 5-5-8 som gir en nærmere spesifisering for startpunkt og endepunkt for vann- og avløpsrør som gjelder henholdsvis første, andre og tredje etasje. 5-5-5 Alle leiligheter

Håndverkere:

(1) Det skal benyttes et firma som står ansvarlig for alt arbeid som berører våtromsnormen (dvs alt som berører vann og avløp, samt gulvmembran. Der det skal være dusj uten kabinett gjelder dette også veggmembran.)

(2) Ansvarlig firma skal være godkjent bedrift i følge fagrådet for våtrom. BVN (byggebransjens våtromsnorm)

(3) Ved utskifting av rør gjennom gulv og tak utløser dette søknadsplikt.

(4) Det må søkes om arbeidene til plan og bygg i forkant.

(5) Ingen arbeider må påstartes før søknad er godkjent.

(6) Det anbefales å benytte firma godkjent for ansvarsrett.

Vannledninger:

(7) Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

(8) Som nye vannledninger i leiligheter benyttes godkjent rør i rør system med veggbokser og fordelerskap.

(9) Alle vannrør i leiligheten som er skjult (går igjennom vegg/himling/bjelkelag) skal byttes ut med godkjent rør i rør system.

(10) Det kan legges synlige rør på vegg. Rør i rør er å anbefale da dette er en sikrere løsning mot vannskader.

Hovedavløp:

(11) Som nye avløpsledninger skal godkjente støpejernsrør, -deler og -sluk benyttes

(12) Avløpsrør fram til toalett skal også skiftes ut i sin helhet.

(13) Sluket må ha en godkjent klemring tilpasset membranen som skal benyttes.

Gulv:

(14) Det skal benyttes godkjent sveise/banemembran med minimum 15cm oppbrett

Ventilasjon på bad:

(15) For å unngå fuktskader og muggsoppdannelse er det viktig å ha god avtrekk ut av badet.

(16) For at avtrekk skal virke må det tilføres nok luft. Det bør derfor være åpning under dør (dørkarm med flat terskel) eller rist/huller i dør.

(17) For å beregne riktig ventilasjon bør fagmann for ventilasjon kontaktes

Varmtvannsberedere:

(18) Beredere skal plasseres i rom med sluk eller sikres med Waterguard magnetventil eller tilsvarende.

Kjøkken:

(19) Tilførsel av vann skal skiftes ut med rør i rør system fra fordelerskap.

(20) Avløpsrør skal skiftes ut med ny tilslutning til nytt hovedavløpsrør.

(21) Kjøleskap/oppvaskmaskin/vaskemaskiner skal sikres med magnetventil

(22) Belegg eller vannsikker plate legges under maskiner for lett å oppdage lekkasjer.

5-5-6 Første etasje Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra kjeller og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

Hovedavløp:

(2) Ny støpejerns avløpsledning skal minimum starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i kjeller og avsluttes til nytt rør fra etasjen over.

(3) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra andre etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under forgreining til sluket for andre etasje.

Ventilasjon på bad:

(4) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-7 Andre etasje

Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i første etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes i baderom med stoppekran.

(2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i første etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i første etasje som avløpsrør.

(3) Tilførselsrør til tredje etasje skal tilsluttes fordelerskap

Hovedavløp:

(4) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i første etasje.

(5) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i første etasje.

(6) Ny avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør fra tredje etasje.

(7) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra tredje etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under bjelkelag for tredje etasje.

Ventilasjon på bad:

(8) Det skal minimum være enten mekanisk avtrekk gjennom yttervegg eller naturlig avtrekk over tak.

5-5-8 Tredje etasje (loft)

Vannledninger:

(1) Det skal legges nytt rør i rør tilførselsrør fra fordelerskap i andre etasje og opp i leilighet. Tilførselsrøret avsluttes med stoppekran.

(2) Dersom ny tilførsel ikke eksisterer i andre etasje skal ny tilførselsledning skiftes fra samme punkt i andre etasje som avløpsrør.

Hovedavløp:

(3) Ny støpejerns avløpsledning skal tilsluttes nytt avløpsrør i andre etasje.

(4) Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i andre etasje skal nytt avløpsrør starte under bjelkelag for tredje etasje.

(5) Ny avløpsledning skal ende i luftehatt over tak.

Ventilasjon på bad:

(6) Det skal minimum være naturlig avtrekk over tak.

5-6 Trapperom

(1) Ved oppussing av trapperom støttes arbeid for legging av belegg og materialkostnader for trapp/gulv med inntil kr. 35 000 for hele trapperommet. Arbeidet må utføres av godkjente fagfolk som styret kontakter.

(2) Skal en mindre del av trappen ha belegg reduseres beløpet tilsvarende i størrelse.

(3) Støttebeløpet forutsetter at beboere fjerner belegget på egenhånd. Kontakt styret for tips.

(4) Belegget skal være av en type som tåler stor slitasje og mye fukt. Belegget skal også legges i opptrinn.

(5) Materialkostnader for maling og dørklinker dekkes inntil kr. 8000.

(6) Det anbefales maling med god vaskbarhet, tilsvarende glans 40

(7) Ved eventuell innsparing kan restbeløp på maksimalt kr. 1000 benyttes til forskjønnelse av trapperommet (bilder etc)

(8) Beløpene justeres med konsumprisindeksen.

(9) Selvbyggerveien 8 er unntatt denne ordningen pga husets alder.

6. Pålegg om salg og fravikelse

6-1 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.

6-2 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 laget rett til å kreve andelen solgt.

6-3 Fravikelse

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

7. Felleskostnader og pantesikkerhet

7-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

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

7-2 Borettslagets pantesikkerhet

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret

(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og minimum fire andre medlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styreleder og styremedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Generalforsamlingen velger styreleder ved særskilt valg. Styret velger 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) Det nye styret skal etter generalforsamling holde et konstituerende styremøte i henholdt til USBLs gjeldende mal og signerer den. Avvik fra malen skal begrunnes og dokumenteres i samme protokoll og beboerne skal informeres.

(3) Styret skal sørge for dokumentasjon av korrespondanse, kontrakter, HMS-aktiviteter og annen styrearbeid i de gjeldende systemer for Stig Borettslag (for eksempel USBL-portal, HMS-Bevar) og skal oppbevares på en sikker måte. Dokumentasjon skal lagres som minimum så lenge loven krever det og ikke slettes ved styreskifte.

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

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

(6) Styret bør avholde et møte for alle andelseiere hvert halvår hvor det er åpent for alle typer spørsmål.

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 laget 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,

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 laget på mer enn 5 % av de årlige felleskostnadene.

8-4 Representasjon og fullmakt

To styremedlemmer i fellesskap representerer laget utad og tegner dets navn.

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet

Den øverste myndighet i borettslaget utøves av generalforsamlingen.

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, 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 20 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 krav om det etter vedtektenes pkt 9-3 (1).

9-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret.

- Godkjenning av årsregnskap.

- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

- Eventuelt valg av revisor.

- Fastsetting av godtgjørelse til styret.

- Andre saker som er nevnt i innkallingen.

9-5 **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.

9-6 **Stemmerett og fullmakt**

Hver andelseier har en stemme på generalforsamlingen. Hver andelseier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen, men ingen kan være fullmektig for mer enn en andelseier. For en andel med flere eiere kan det bare avgis en stemme. 9-7 Vedtak på generalforsamlingen

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

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

(3) Stemmelikhet avgjøres ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

10-1 Inhabilitet

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

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om avtale med seg selv eller nærstående eller om ansvar for seg selv eller nærstående i forhold til laget. Det samme gjelder avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter borettslagslovens §§ 522 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 laget 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 andre andelseiere eller laget.

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

11-1 Vedtektsendringer

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

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

• Vilkår for å være andelseier i borettslaget.

• Bestemmelse om forkjøpsrett til andel i borettslaget.

• Denne bestemmelse om godkjenning av vedtektsendringer.

11-2 Forholdet til borettslovene

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om borettslag av 6.6.2003 nr 39k, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

12. Komiteer

12-1 Valgkomité

(1) Valgkomiteen skal velges av generalforsamlingen.

(2) Valgkomiteen skal aktivt verve kandidater.

(3) Valgkomiteen skal framlegge en liste med kandidater på valg til de aktuelle verv for generalforsamlin gen. Det må minimum være en kandidat for hvert verv. Listen skal ikke ha noen form for prioritering.

(4) Valgkomiteen skal ikke komme med en innstilling (anbefaling) for hvem generalforsamlingen skal velge.

(5) Alle kandidater som blir foreslått for valgkomiteen skal kontaktes direkte for å få bekreftet at de ønsker å stille til valg.

(6) Alle kandidater som henvender seg direkte til valgkomiteen skal oppføres på de verv som kandidaten ønsker.

(7) Valgkomiteen har ikke anledning til å utelate noen kandidater.

13. Garasje og biloppstillingsplasser

13-1 Garasjer

(1) Nye garasjer ble bygget og ferdigstilt i november 2015 og ble i sin helhet finansiert av garasjeeierne. Brukerne eier hver sin garasje og betaler tomteleie til borettslaget. Tomteleie er pr. november 2015 kr 250 pr. garasje pr. måned. Alle drifts- og vedlikeholdsutgifter blir også betalt av garasjeeierne. Se eget garasjeregnskap, som kan fås ved henvendelse til styret. Liste hvilken garasje den enkelte eier, kan også fås ved henvendelse til styret.

(2) Borettslagets styre skal etter behov justere leie og utgifter til drift. Månedlig garasjeleie er pr. november kr 400. Dette innkreves sammen med andre månedlige fellesutgifter.

Eventuelt overskudd på garasjeanlegget går til framtidig vedlikehold på garasjene. Det er derfor viktig at et separat garasjeregnskap føres, slik at man til enhver tid kan se hva garasjene har til rådighet. Dette regnskapet skal alltid stå i innkalling til generalforsamling. Alle utgifter i forbindelse med garasjene skal i sin helhet betales av garasjeeierne.

(3) Er det tvil om hva som skal gjøres av vedlikehold samt reparasjon på og rundt garasjene skal styret sammen med garasjekomiteen komme til enighet. Bruk av garasjene og reglene rundt dette er regulert i avtale om garasjer.

(4) En eier av garasje kan selge denne separat eller sammen med leilighet eter eget ønske. Det er kun andelseiere i borettslaget som kan eie garasje. Ved salg av garasje til enn annen andelseier står garasjeeier fritt ved valg av kjøper og salgssum. En andelseier kan kun eie én garasje.

Får ikke andelseier solgt garasjen sin ved flytting ut av borettslaget gjelder følgende:

• Garasjen skal selges dersom man mottar bud tilsvarende siste forelagte takst (250 000 i 2016).

• Salgsprosessen etter man har flyttet skal skje i samarbeid med styret.

(5) Skal garasjen leies ut for en periode skal andelseiere i borettslaget først få muligheten før man kan gå utenfor borettslaget for utleie. Utleie av garasje er regulert med egen avtale og skal godkjennes av styret.

13-2 Biloppstillingsplasser

Stig Borettslag har i dag syv biloppstillingsplasser, som alle er utleide. Disse skal brukes til bil og av andelseier som eier plassen, og kan ikke fremleies. Når plassen sies opp eller hvis andelseier erverver garasje i borettslaget tilfaller biloppstillingsplassen borettslaget, som på sikt ønsker å bruke disse til å etablere felles ladestasjoner for elbil.

14. Avtaler

14-1 Avtale om tak- og kjellervindu som ikke er opprinnelig fra byggeår 1950 – 51

Opplysninger om andelseier:

Andelseier: _____

Adresse: _____

Andelsnummer: _____

Leilighetsnummer: _____

Telefonnummer: _____ E-post:

_____

Bakgrunn for avtalen:

Denne avtalen skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil sette inn takvindu eller større kjellervindu i egen andelsleilighet. Avtalen regulerer forhold knyttet til utbygging og senere drift og vedlikehold, samt eventuell utskifting av disse vinduene.

Forutsetninger:

Avtalen baseres på praksis i borettslaget om utbygging av takvindu eller større kjellervindu, og er forøvrig nedfelt i vedtektenes 5-3-1.

Avtalen forutsetter videre at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret, og som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat. Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i henhold til beskrivelse og utbyggingsplan. Det er også andelseier som står for framtidig innvendig og utvendig vedlikehold, samt eventuelle utskiftinger av disse vinduene.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Lov om håndverkertjenester, og alle arbeider knytte til el-anlegg og bygningsmessige konstruksjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtalen. Planen skal inneholde tegninger som viser fasadeendringer og inngrep i bygningens konstruksjoner.

Avtalens omfang og begrensninger:

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv rett til å bygge ut tak- og/eller kjellervinduer som beskrevet over.

Ansvar for skade – forsikring:

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader i forbindelse med utbyggingen.

Andelseiers forpliktelser:

Andelseier er ansvarlig for framtidig vedlikehold, utvendig og innvendig. De er også ansvarlig, praktisk og økonomisk for utskifting av disse tak- og kjellervinduer. Skader som oppstår skal likevel meldes uten opphold til styret

Utbyggingen skal i sin helhet være gjennomført senest tre måneder etter at planene er godkjent av gjeldene myndigheter.

Borettslagets forpliktelser:

Når borettslaget har godkjent og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning og mislighold:

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som påskrift på andelsnummeret tilknyttet leiligheten i Borettlagsregisteret. Ved sin underskrift på denne avtalen samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av andelen opphører nåværende andelseiers vedlikeholdsplikt og ny andelseier overtar denne.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar gjeldene forskrifter og vedlagte planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på kontrakten mellom borettslag og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser:

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i andelseiers husleiekontrakt.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger et undertegnet skjema (nabovarsel) fra berørte naboer, samt beskrivelse av byggearbeidene med nødvendige tegninger og en plan for framdrift.

Oslo, den_____

_____ _____ for Stig borettslag

Andelseier

14-2 Avtale om utbygging.

Avtale om utbygging mellom Stig borettslag og beboer

Opplysninger om andelseier:

Andelseier:

Adresse:

Andelsnummer:

Leilighetsnummer:

Telefonnummer:

E-post:

Bakgrunn for avtalen

Denne avtale skal regulere forholdet mellom borettslaget og andelseier som vil bygge ut egen bolig gjennom erverv av arealer i Stig borettslag. Avtalen regulerer forhold knyttet til kjøp og salg av arealer, utbyggingen og til senere drift vedrørende økte kostnader for borettslaget.

Forutsetninger

Generalforsamlingen har gitt en prinsipiell tilslutning til denne type utbygging i samsvar med borettslovens §46, jfr. vedtak på ekstraordinær generalforsamling den 11. mars 1981. Eventuelle endringer av denne avtalen skal ha 2/3- flertall av de avgitte stemmer på en generalforsamling.

Avtalen forutsetter at andelseier har sendt inn tegninger med beskrivelse av fasadeendring og utbyggingsplan til styret som er godkjent av naboer som blir berørt av utbyggingen. Dersom styret godkjenner slik søknad vil dette gi grunnlag for å gå videre med saken for formell behandling av kommunal plan- og bygningsetat.

Andelseier vil stå som byggherre og sørger for gjennomføring av prosjektet i hht til beskrivelse og utbyggingsplan.

Ved utbygging forplikter andelseier seg til å inngå kontrakt med entreprenør i hht Norsk Standard og alle arbeider knyttet til el-anlegg og våtromsinstallasjoner skal utføres av autoriserte fagpersoner. Dersom utbygging skulle medføre innredning av våtrom (toalett/vask), skal gjeldende våtromsnorm legges til grunn for utførelsen.

Foreliggende planer med beskrivelse av utbyggingen skal følge som vedlegg til denne avtale. Planen skal tydelig angi arealet som skal utbygges og hvordan dette vil bli innredet.

Erverv av boder

I forbindelse med utbygging har det i borettslaget blitt en praksis med både bytting og oppkjøp av boder som en enkelt andelseier har hatt bruksretten til. Andelseier kan inngå egne avtaler om erverv av boder.

Dette skal godkjennes av styret, og skriftlige avtaler om dette skal vedlegges gjeldende avtale. Ervervede boder skal integreres i opprinnelig leilighet.

For leiligheter i første etasje er det kun anledning til å erverve boder i kjeller som ligger direkte under opprinnelig leilighet. For leiligheter i andre etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger direkte over opprinnelig leilighet. For leiligheter i tredje etasje er det kun anledning til å erverve boder som ligger på samme vertikale side av huset i tredje etasje.

For å oppnå likhetsprinsippet i størst mulig grad i borettslaget er det ikke anledning for andre andelseiere å motsette seg likeverdige bytter av boder. Likeverdige bytte av boder er definert som bytte av boder på samme størrelse i samme etasje. Det betyr at det ikke er definert som likeverdig bytte å skifte en kjellerbod mot en loftsbod. Slikt bytte kan likevel foregå dersom begge parter er enige om dette.

Salg av bod bestemmes helt og holdent av innehaver av boden. Prisen for arealet avtales mellom kjøper og selger.

Ved erverv av boder tilfaller også gangarealet foran de ervervede bodene. Arealet er den del av borettslagets fellesareal og erverves kostnadsfritt.

Erverv av fellesrom i kjeller

Andelseier i 1. etasje har enerett på oppkjøp av underliggende fellesrom med forutsetning om at dette integreres i eksisterende leilighet innen 2 år etter signering av denne avtale og benyttes som bolig. Oppkjøpet krever samtykke av alle andelseiere i huset.

Borettslaget gir herved andelseier av leilighet nr. _____ eksklusiv bruksrett av underliggende fellesrom. Størrelsen på kjellerrommet skal i lengderetningen ikke overstige 7,5 meter innvendig målt. Bredden på rommet begrenses av eksisterende støpte senter bærevegger.

Kvadratmeterprisen, kr. _____, er fastsatt på bakgrunn av takst av _____ som gir en total salgssum på kr. _____ Taksten fastsettes og reguleres etter følgende metode:

1. Arealer som andelseier skal overta i kjeller, måles opp og det fastsettes en bestemt kvadratmeterpris for overtakelse.

2. Takst pr. april 2002 danner grunnlag for en generell kvadratmeterpris for kjellerlokaler som overtas. Taksten er delt inn i tre trinn avhengig av opprinnelig takhøyde for kjellerlokalet.

Trinn 1: takhøyde opptil 215 cm kr 1.000,- Trinn

2: takhøyde 216cm - 230 cm kr 1.500,-

Trinn 3: takhøyde over 230 cm kr 2.000,-

Andelseiere i huset vil alltid, uavhengig av takhøyde, kun få fordelt totalbeløpet basert på laveste takst (trinn 1). Ved takhøyder over 215cm tilfaller overskytende beløp i sin helhet til borettslaget.

Denne taksten indeksreguleres hvert år med konsumprisindeks. Regulering skjer pr. 1. januar, med indeks fra november året før. Taksten vedlegges denne kontrakten.

3. Hver av partene, andelseier og borettslag, kan kreve fastsatt ny takst dersom det har skjedd endringer i markedet som gjør tidligere takst mindre anvendelig. Den som krever takst må betale for

takseringen. Ved slik ny takst må begge parter være enige om takstmann for at taksten skal være bindende for begge parter. Ved undertegning av denne kontrakten skal andelseier innbetale den fastsatte salgssummen til borettslagets konto i Usbl. Styret skal deretter sørge for at beløpet for laveste takhøyde blir utbetalt til husets andelseiere med 20 % til hver 3-roms leilighet (i alt 4) og 10 % til hver 1-roms leilighet (i alt 2). Der hvor 1-roms leilighet er overtatt av underliggende 3-roms leilighet, tilfaller denne andelen (10 %) den som har overtatt 1-roms leiligheten.

Begrensninger

Ved utbygging av kjeller kreves at minst en kjellerbod beholdes til tre-roms leilighet i andre etasje, og til loftsleilighet i minimum samme størrelse som tidligere, dersom loftsleilighet er en egen andel.

Arealet av midtre fellesrom i kjeller (sykkelbod) skal være minimum 8 kvadratmeter.

Utbygging av kjeller - vinduer

Opprinnelige vinduer i kjeller er ikke godkjent etter plan- og bygningsloven ved bruk til varig oppholdsrom. An delseier forplikter seg derfor til å sette inn ett nytt vindu for hvert varig oppholdsrom hvor minimumsstørrelsen skal være tilpassa de til enhver tid gjeldene brannforskrifter. Plasseringen av nye vinduer kan ikke endres ut over det som en naturlig utvidelse av opprinnelige vinduer gir. Vinduenes overkant skal ikke overstige den utvendige synlige delen av grunnmuren. Vinduenes maksimale bredde skal ikke overstige 100 cm, og maksimale høyde skal ikke overstige 70 cm. Styret må få tegninger som viser både de gamle og de nye vinduene.

Utbygging av loft - takvinduer

Innsetting av takvinduer ved utbygging av loft reguleres av Vedtektene 14-1 Avtale om takvinduer.

Ansvar for skade - forsikring

I forbindelse med utbyggingen har andelseier ansvar for all skade som måtte oppstå på borettslagets bygninger. Dette er et objektivt ansvar og andelseier er forpliktet til å tegne byggherreforsikring eller sørge for at entreprenør har forsikringsdekning som dekker skade som måtte oppstå i forbindelse med utbyggingen.

Kostnader - Finansiering

Andelseier er selv ansvarlig for alle kostnader, herunder betaling og finansiering av utbyggingsarbeidene.

Endring av felleskostnader

Andelseier er gjennom denne avtale innforstått med at eventuelle omkostninger eller økte driftsutgifter utbyggingen påfører borettslaget, vil medføre en økning av husleien. Dette gjelder i første rekke økte faste utgifter som forsikringer, kommunale avgifter og skatter samt økte drifts- og vedlikeholdskostnader.

Overlevering

Andelseier overtar arealet i den stand det befinner seg ved overtakelsestidspunktet. Borettslaget er uten ansvar for uforutsette kostnader for andelseier i forbindelse med ombygging av arealet.

Andelseiers forpliktelser

Stakekummer, feieluker etc. må være tilgjengelig for de øvrige andelseiere i huset.

Andelseier overtar, innen to måneder etter kontraktsdato, ansvaret for abonnement på strøm for det gjeldende arealet. Det innebærer at elanlegget fysisk må koples av borettslagets anlegg.

Borettslagets forpliktelser

Når borettslaget har godkjent planer og undertegnet nærværende avtale, er styret i borettslaget forpliktet til å undertegne alle dokumenter som andelseier trenger i forbindelse med godkjenning av planene hos kommunale etater. Dette skal gjøres uten ugrunnet opphold av de som tegner borettslaget.

Avtalens bindende virkning - mislighold

Begge parter er forpliktet til å gjennomføre nærværende avtaler innenfor de rammer som er forutsatt.

Avtalen kan ikke ensidig sies opp av noen av partene. De rettigheter og plikter som følger av avtalen følger også leiligheten, og borettslaget har rett til å notere avtalen som en heftelse i adkomstdokumentene tilknyttet leiligheten. Ved sin underskrift på denne avtale samtykker andelseier i en slik notering.

Ved salg av leiligheten har andelseieren plikt til å gjøre kjøper oppmerksom på de rettigheter og plikter som følger av denne avtale.

Andelseier er ansvarlig for at utbygging og innredningsarbeider knyttet til utbyggingen gjennomføres i samsvar med gjeldende planer. Mislighold av forpliktelsene som følge av dette punkt er å anse som brudd på leiekontrakten mellom borettslaget og andelseier, og kan berettige misligholdsbeføyelser fra borettslagets side ovenfor andelseier.

Dersom borettslaget forårsaker unødige forsinkelser for andelseier ved manglende påtegning på søknader til offentlig myndighet, kan dette også medføre erstatningsansvar for borettslaget for dokumenterte merkostnader.

Øvrige bestemmelser

I tillegg til det som er nevnt i denne avtalen, gjelder også borettslagets vedtekter og bestemmelser i husordensregler.

Denne avtale foreligger i tre eksemplarer, ett til hver av partene, og ett til borettslagets forretningsfører. Som vedlegg til avtalen følger de opprinnelige takstpapirene, eventuelle avtaler om erverv av boder, samt beskrivelse av byggearbeidene med tegninger for de nybygde arealene og en plan for framdrift.

Oslo, den _____

_____ _____ for Stig borettslag
Andelseier(e)

Ektefelle/Samboer må undertegne hvis hun/han ikke er medeier.

_____

Underskrift ektefelle/samboer

14-3 Avtale om leie av garasjeplass.

Avtale vedrørende andel av garasje mellom Stig borettslag og andelseier

Opplysninger om andelseier:

Navn:

Medlemsnummer:

Adresse:

Telefonnummer:

E-post:

I dag er det mellom ovennevnte parter inngått avtale vedrørende andel av garasje i Stig borettslag på nedenstående vilkår. Her er det oppført retningslinjer på for garasjeeier og leier av tomtearealet garasjene står på.

Avtaleobjektet

Denne avtalen gir eksklusiv bruksrett til garasjeplass nr _____ ved adresse Stig borettslag. Ved eierskifte av garasje skrives det en salgskontrakt/ overtakelsesavtale mellom eksisterende og ny eier som styret skal ha en kopi av. Salgssum avtales mellom eksisterende og ny eier, og garasjen tas over i den stand den er ved overtakelsen. Salgskontrakt/overtagelsesavtale kan fås ved henvendelse til styret.

Avtaleperiode

Avtalen gjelder fra dato _____. Borettslaget kan ikke si opp denne avtalen/leiekontrakten så lenge leieren er medlem av borettslaget og forøvrig overholder avtalens/kontraktens bestemmelser.

Leiebetaling

Eiendomsleie for garasjeplass og utgifter til drift og vedlikehold betales inn til Usbl sammen med andre fellesutgifter månedlig. Summen pr 1. januar 2016 og fordelingen av denne er forklart i innledningen på denne avtalen.

Vedlikehold

Andelseier plikter å behandle garasjeplassen med bygning med tilbørlig aktsomhet og rette seg etter de ordensregler som Stig borettslag fastsetter til sikring, ro og orden og forsvarlig behandling av eiendommen. Andelseier står ansvarlig for all skade som skyldes andelseier selv, eller personer i andelseiers husstand eller andre andelseier gir tilgang til arealene. Borettslaget ved styret sørger for vedlikehold av garasjetomter og bygninger.

Er det ikke nok midler på garasjekontoen til bestemte gjøremål eller vedlikehold, så har styret mulighet til å øke de månedlige leiesummene av garasjeeierne.

Ansvar

Stig borettslag har intet ansvar for skade som måtte påføres kjøretøy eller person og ting ved eller på garasjeplassen.

Fremleie

Garasjeeier kan leie ut sin garasje for en periode. Borettslagets andelseiere skal først spørres før man kan gå utenfor laget og søke leietagere. Ved fremleie av garasjen foreligger det en egen avtale med kriterier som skal skrives under av fremleier og leier. Forøvrig gjelder denne avtalens bestemmelser.

Mislighold

Dersom andelseier ikke innfrir restanse i felleskostnadene etter mottak av purring og utløp av frist iht. Mottatt varsel om fravikelse, jf. Tvangsloven §4-18, kan avtalen sies opp (heves), med umiddelbar virkning, og krav om salg av garasjeandel fremsendes. Saken vil samtidig bli oversendt til inkasso og eller rettslig inndrivelse.

Retten til å benytte garasjeplassen faller da bort, og dersom parkering fortsatt finner sted vil styret sørge for borttauing/rydding for tidligere eiers/leiers, regning og risiko. Fraviker ikke tidligere eier/leier garasjeplassen etter leieforholdets slutt, kan tvangsfravikelse begjæres gjennomført av namsmyndighetene.

Motkrav kan ikke fremsettes av andelseier overfor Stig borettslags krav på leie med mindre motkravet er erkjent av styret i Stig borettslag eller rettskraftig avgjort.

Andelseier aksepterer med dette at eventuell leierestanse og utestående innbetaling av driftsutgifter kan dekkes gjennom panterett i eiers/leiers bolig.

Husleieloven gjelder for denne avtalen så langt den passer. Se for øvrig borettslagets vedtekter pkt 13. Denne kontrakt er utstedt i tre eksemplarer, hvorav andelseier og Stig borettslag mottar et eksemplar hver, mens et eksemplar sendes til Usbl for registrering. Andelseier aksepterer å betale eventuelt gebyr for denne registreringen.

Oslo, den

_____ _____ for

Stig borettslag Andelseier(e)

14-3-2 Utleieavtale av garasje i Stig Borettslag

Avtale mellom Garasjeeier og leier

Ved utleie av egen garasje skal først borettslagets andelseiere bli forespurt, før man kan gå utenfor borettslaget og søke leiere.

Garasjen som leies ut skal brukes til oppbevaring/parkering av kjøretøy. Garasjen kan ikke brukes til verksted, arbeidsplass, lager eller annen kommersiell virksomhet som utsalgsted av diverse varer eller lignende.

Ved strømforbruk utover normalen, (sammenlignes med forbruk generelt), vil garasjeeier bli fakturert for overforbruket. Lading av el-bil er ikke tillatt, da det ikke er lagt opp til dette teknisk og det er heller ikke kapasitet til dette.

Ved mislighold eller skade/hærverk vil garasjeeier bli holdt ansvarlig.

Årvoll, den _____

Jeg/vi _____

leier ut garasje nr._____ til

_____

Andre opplysninger, (leieperiode, oppsigelsestid, leiesum, osv.), bør noteres her:

_____

_____

_____

_____

Ved salg av leilighet og flytting ut av borettslaget må denne avtalen sies opp av utleier da det kun er borettslagets andelseiere som kan eie og eventuelt leie ut garasje.

Ett underskrevet eksemplar til utleier, leietaker og styret.



INNKALLING 2026

Stig Borettslag

Torsdag 04.06.2026 kl. 18:00
Årvoll Gård

usbl

Styrets oppgaver

Styret skal lede borettslaget/sameiet i samsvar med lov, vedtekter og vedtak på årsmøtet

Noen av styrets viktigste oppgaver:

- Forsvarlig drift og vedlikehold av eiendommen.
- Følger opp fellesarealer, tekniske anlegg og bygninger.
- Ansvar for HMS og internkontroll etter gjeldende regelverk.
- Inngå og følge opp avtaler (vaktmester, renhold, forsikring, strøm, mv.).
- Behandle henvendelser fra eierne.
- Behandler skadesaker på bygning, og melder fra til Usbl via Bonabo, om eventuelle forsikringssaker.
- Følger opp klager og nabokonflikter innenfor sitt mandat.
- Ansvar for budsjett, økonomisk styring, og å fastsette nivået på felleskostnadene.
- Arbeidsgiveransvar dersom borettslaget/sameiet har ansatte, vaktmester, renholder med flere.
- Avholde styremøter ved behov og føre protokoll.

Usbls oppgaver

Usbl er borettslagets/sameiets forretningsfører og bistår styret i deres virke.

Noen av Usbls oppgaver:

- Krever inn felleskostnader. Foretar kontroll med innbetalinger og purringer, samt inndrivelse av eventuelle restanser via Klare Inkasso.
- Innberetter nødvendige opplysninger til offentlige myndigheter.
- Utarbeider utkast til budsjett.
- Bistår styret med råd og tilrettelegging av årsmøte.
- Fremforhandler gunstige rabattavtaler for borettslaget/sameiet og beboere.
- Registrerer eierskifter og påser at eventuelle regler for forkjøpsrett blir overholdt, dersom dette er avtalt.
- Utfører løpende regnskapsførsel.
- Utarbeider årsregnskap.
- Utbetaler styrehonorar.

Informasjon til beboerne

Informasjon til beboerne gis vanligvis av styret og henvendelser bør derfor i utgangspunktet rettes til styret.

Du finner denne innkallingen, samt andre nyttige dokumenter og opplysninger om ditt borettslag/sameie på Bonabo. Fra menyen «Min bolig» og «Felleskostnader» får du også oversikt over dine månedlige felleskostnader. Logg inn på Usbl.no eller last ned appen Bonabo i din appbutikk ved å skanne QR-koden under.

Innkalling til ordinær generalforsamling i Stig Borettslag

Møtet finner sted torsdag 04.06.2026 kl. 18:00 - Årvoll

Styret oppfordrer alle eiere til å lese gjennom dokumentene og vise interesse gjennom å delta på generalforsamlingen. Dette er en god anledning til å ta del i nyttige diskusjoner og velge styret som skal forvalte Stig Borettslag det kommende året. Innkallingen er også tilgjengelig for nedlasting i Bonabo.

Hver andel har én stemme. En andelseier kan møte ved fullmektig, men ingen kan være fullmektig for mer enn én andelseier. Dette i henhold til borettslagsloven § 7-3 og § 7-10.

Ved skriftlig votering skal fullmektig levere én stemmeseddel for hver sak.

Registreringsblanketten på siste side i innkallingen, må fylles ut og leveres ved registrering.

Styret oppfordrer til at samtlige eiere, medeiere og leietakere oppretter beboerprofil i Bonabo. Dersom du ikke har opprettet bruker, gjør du det på Usbl.no, Bonabo – Min side. Oppgi e-post eller telefonnummer som er registrert hos Usbl (som eier av bolig, eller medlem), og lag et passord.

Saksliste

1 Konstituering

- 1.1 Valg av møteleder
- 1.2 Valg av sekretær
- 1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen
- 1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter
- 1.5 Godkjenning av innkalling
- 1.6 Godkjenning av saksliste

2 Godkjenning av årsregnskap 2025

3 Årsmelding 2025

4 Godtgjørelse til styret

5 Andre saker

- 5.1 Vedtekter 5.5 Utskifting av hovedavløp og vannrør
- 5.2 Ventilasjon
- 5.3 Varmepumpe
- 5.4 Rens av felles ventilasjonsanlegg
- 5.5 Gjennomgang av fordelingsnøkkel og felleskostnader
- 5.6 Forprosjekt for å utrede behovet og eventuelle muligheter for å bygge sykkelboder
- 5.7 Overdragelse av areal ved fellestoalettene
- 5.8 Oppdatering av husordensregler
- 5.9 Prøveprosjekt Sosialkomité

6 Valg

- 6.1 Valg av 3 medlemmer til styret
- 6.2 Valg av 1 varamedlemm til styret
- 6.3 Valg av valgkomite

Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

1. Konstituering

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen.

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Forslag til vedtak: Årsregnskapet for 2025 godkjennes.

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Forslag til vedtak: Årsmeldingen tas til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

176.000,- kr

I tillegg foreslås det en ekstraordinær betaling til styreleder på kr 17 000,-

Forslag til vedtak: Styrehonorar på kr 176.000 ,- og en ekstraordinær betaling av 17.000,- kr godkjennes

Styrets innstilling: Styrets forslag godkjennes

5. Andre saker

5.1 Vedtekter 5.5 Utskifting av hovedavløp og vannrør

Forslagstiller: Styret

Generalforsamlingen i juni 2025 vedtok under sak 5.1 punkt G å gjennomføre en videre utredning av de vertikale fellesrørene i borettslaget i perioden 2025/2026.

Gjennomført arbeid:

a) Praktisk kartlegging og befaring
Styret engasjerte en ekstern konsulent som fulgte en badrenovering i ett av husene i 2025. Dette ga en god anledning til å undersøke faktisk tilstand på eksisterende rørsystem.

Følgende aktiviteter ble gjennomført:

- Visuell inspeksjon i forbindelse med pågående badrenovering
- Kamerabefaring av røranlegg på aktuell side av bygget
- Dialog og erfaringsutveksling med utførende rørlegger Bademiljø Søstrene Amundsen Rørleggerbedrift AS
- Samtale med Rørleggermester Torstein Solli AS, som har omfattende erfaring med badrenoveringer i borettslaget

b) Konsulentens vurdering og anbefaling

- Den samlede vurderingen viser at rør-tilstanden fortsatt er på et relativt godt nivå.
- Overordnet strategi:
  - Det anbefales **ikke** å gjennomføre en samlet «nullstilling» av borettslaget (dvs. felles oppussing av alle bad i regi av borettslaget).
  - I stedet anbefales det å videreføre dagens ordning i henhold til vedtektenes § 5-5, hvor den enkelte andelseier står for badrehabilitering ved behov.
- Oppdatering av vedtekter (§ 5-5):
  - Konsulenten anbefaler at vedtektene oppdateres på to punkter, hovedsakelig for å forbedre formuleringer for bedre forståelse og praktisering.

c) Styrets vurdering:

- Gjennomførte undersøkelser gir et godt faglig grunnlag
- Det ikke er behov for omfattende, kostbar felles rehabilitering på nåværende tidspunkt
- Dagens modell med individuelt ansvar fortsatt er hensiktsmessig
- Dersom det i enkelte bygg i fremtiden avdekkes problemer med fellesrør, må behovet for tiltak vurderes konkret basert på tilstanden på det aktuelle tidspunktet
- En presisering av vedtektene vil bidra til færre uklarheter

Forslag til vedtak:

- Dagens modell med individuelt ansvar beholdes
- Vedtekter 5-5 Utskifting av hovedavløp og vannrør oppdateres for

5-5-6 Første etasje Hovedavløp (3) oppdateres

- Fra dagens tekst: *Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra andre etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under forgreining til sluket for andre etasje.*
- Til ny tekst: *Ved hovedombygginger av bad og kjøkken i 1. etg skal avløpstammer fra 2. etg skiftes ut i sin helhet gjennom 1. etg og fram til bunnledninger i kjeller, slik at hele avløpsrør-nettet etter hvert blir fornyet, og at man unngår å kasse inn gamle installasjoner som er modne for utskifting.*

5-5-7 Andre etasje Hovedavløp (5) oppdateres

- Fra dagens tekst: Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i første etasje.
- Til ny tekst: Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør ved tilknytningen til stammen i tak i 1. etg. Alle avløpsrør i oppussede bad skal skiftes i etasjen som pusses opp, slik at man unngår å bygge inn gamle rør som er modene for utskifting.

Styrets innstilling: Vedtaket krever 2/3 flertall.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

5.2 Ventilasjon

Forslagstiller: Styret

Generalforsamlingen i juni 2025 vedtok under sak 5.1 punkt B å gjennomføre en videre utredning for ventilasjon i borettslaget. Styret engasjerte en ekstern konsulent for denne oppgaven.

a) Gjennomført arbeid:

- Gjennomgang av tidligere rapporter fra USBL
- Befaring i 5 stk leiligheter i forskjellige hus inkludert utbygget kjeller/loft og første og andre etasje
- Befaring med entreprenør og innhenting av tilbud
- Møter mellom konsulent og styremedlemmer

b) Konsulentens vurdering og anbefaling

- Tidligere rapport fra USBL har drøftet ulike tiltak når det gjelder ventilasjon i boligene. Man havnet på å anbefale å gå tilbake til opprinnelig oppdriftsventilasjon med naturlig avtrekk fra kjøkken og bad i separate kanaler som ble samlet i takhatter.

- Konsulent registrerte at de fleste leiligheter har vært bygget om i flere omganger. Rominndelinger er endret, og kjeller og loft er bygget ut. Det opprinnelige avtrekksystemet med kanaler opp til takhatter er fjernet, og dette er mange steder vanskelig å gjenskape da kanaler fra 1. etg eksempelvis er fjernet gjennom 2. etg da tidligere sjakter er fjernet. Mange har installert kjøkkenhetter med avkast ut i rist på fasaden, og tilsvarende på bad med fuktstyrt avtrekksvifte eller lignende på bad ut i rist på fasaden. Generelt var intrykket at ventilasjonen var mangelfull og inneklima var dårlig.

- På bakgrunn av det ovenfor nevnte, og at oppdriftsventilasjon generelt virker spesielt dårlig i tider der utetemperaturen er høy, vil jeg **ikke** anbefale at ventilasjonsanleggene tilbakestilles til løsningen da bygget var nytt.

- **Ventilasjon ved hovedombygging av leiligheter. Balansert ventilasjonsanlegg med sentralt ventilasjonsaggregat i leiligheten:** Nye hus i dag blir utstyrt med balansert ventilasjon med varmegjenvinning med et ventilasjonsanlegg plassert inne i en bod, skap eller krydderhylle. Friskluft og avkastluft tekkes inn og blåses ut gjennom en ytterveggs hatt eller en hatt på tak. Tilluftsventiler tilfører luft til soverom og oppholdsrom og brukt luft trekkes fra på bad, kjøkken og ev. vaskerom.

  Jeg vil anbefale at beboere som skal foreta en hovedombygging pålegges å installer et slikt anlegg.

- **Desentralisert mini ventilasjonsanlegg:** Dersom en leilighet ikke skal bygges om/totalrenoveres, vil det være kostbart og medføre store ombygginger å installere et sentralt balansert ventilasjonsanlegg i hver leilighet. Derfor foreslår jeg at det i hver leilighet installeres miniventilasjon av type Lunos eller tilsvarende. Her kan man installere ventilasjonsvifter i yttervegg i henhold til prinsippet som forklart i vedlegg.

  Dette anlegget vil gjøre at rommene blir ventilert med varmegjenvinning og filtering av luften, med enkle midler. Ventiler kan plasseres på siden over vinduer med tilsvarende plassering som lufteluker opprinnelig hadde da byggene var nye. Systemet krever små inngrep, og gir god ventilasjonseffekt. Systemet forklares på Lunos hjemmeside inkl. en kort video: https://

www.lunos.no/inneklima/om-lunos-systemer.

- **Luftoverstrømning og avtrekk kjøkken og bad/våtrom:**

  Et godt inneklima avhenger av at det er installert avtrekksmuligheter på kjøkken og bad. De fleste leiligheter har dette, men dersom dette ikke finnes i leiligheten bør avtrekk på bad og kjøkken også installeres. Her kan anbefales en trinnløs styrt avtrekkshette og en fuktstyrt vifte på bad/vaskerom.

  Det er også avgjørende at det er luftoverstrømingsmuligheter mellom alle rommene i leiligheten. Man må påse at det finnes spalter under alle dører inne i leiligheten. Dette kan gjøres ved å sjekke at det er flate terskler med spalt under, eller man kan frese et spor for luftoverstrømning dersom man har anslagsterskel. Dette kan enkelt foretas av en snekker.

- **Tilbud til beboere om installasjon av miniventilasjon:**

  Jeg foreslår at det innhentes tilbud til beboere til å montere Lunos mini ventilasjon eller tilsvarende. Jeg tror det blir vanskelig å pålegge beboere å installere ventilasjon, og derfor anbefaler jeg en frivillig løsning, da det vil være ulike behov i ulike leiligheter som har bygget ut eller ikke bygget ut loft og kjeller osv.

  Det bør i vedtektene settes krav til plassering av vifteenhetene slik at de plasseres i forhold til vinduer på en måte som ser ut til at de erstatter de opprinnelige luftelukene som var plassert ved siden av vinduer da byggene var nye.

- Tilbud fra firma Friske Bygg AS viser kostnader (uten elektriker) på
  - 57.681,- kr inkl mva for en løsning over 1 plan
  - 90.012,- kr for en løsning over 2 plan med en kjeller (krever kjerneboring)
  - 80.012,- kr for en løsning over 2 plan med en loft
  - Se vedlegg

c) Styrets vurdering:

- De gjennomførte undersøkelsene gir etter styrets vurdering et godt faglig grunnlag for videre beslutninger.USBL påpekte også i sin rapport at det ikke var sikkert at tilbakeføring til naturlig ventilasjon kunne gjennomføres i alle hus.

- Selv om ventilasjonsløsninger i borettslag ideelt sett bør være felles, er dagens situasjon preget av store variasjoner – både mellom ulike bygg og internt i det enkelte bygg. På bakgrunn av dette anser styret det som mest hensiktsmessig å legge til rette for individuelle løsninger som den enkelte andelseier selv kan velge å etablere og ta i bruk.

- Styret ønsker ikke å pålegge installasjon av balansert ventilasjonsanlegg med sentralt ventilasjonsaggregat i den enkelte leilighet i forbindelse med en eventuell hovedombygging.

- Løsningen fra Lunos er veldig lydsvake og dermed lite sjenerende.

Forslag til vedtak:

- Stig Borettslag skal prinsipielt legge til grunn bruk av desentralisert mini-ventilasjonsanlegg.

- Den enkelte andelseier står fritt til å beslutte om, og eventuelt når, et slikt anlegg skal installeres i egen bolig.

- Andelseiere kan velge annet fabrikat enn Lunos, forutsatt at valgt løsning har tilsvarende lavt støynivå og tilfredsstiller relevante tekniske krav.

- Vifteenhetene skal plasseres i tilknytning til vinduer på en måte som ivaretar bygningens estetikk, og som etterligner plasseringen av de opprinnelige luftelukene som var etablert ved siden av vinduene da byggene ble oppført.

- Før installasjon igangsettes, skal andelseier sende søknad til styret for godkjenning. Søknaden skal inneholde en skisse av planlagt løsning, informasjon om valgt leverandør og modell (inkludert dokumentasjon på størrelsen og lydnivå av vifteenhet), samt godkjenning fra berørte naboer. En nabo kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig og holdbar begrunnelse.

- Vedtektene oppdateres med:

  5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - nytt underkapitel (10)
  (10) Andelseiere har, med virkning fra 4. juni 2026, mulighet til å installere et mini-ventilasjonsanlegg som beskrevet i APPENDIX 15-1. Vedlikehold er andelseierens ansvar.

  15-1 Mini-ventilasjonsanlegg - nytt kapitel 15. APPENDIX

  Stig Borettslag skal prinsipielt legge til grunn bruk av desentralisert mini-ventilasjonsanlegg.

  Dette anlegget vil gjøre at rommene blir ventilert med varmegjenvinning og filtering av luften, med enkle midler. Ventiler kan plasseres på siden over vinduer med tilsvarende plassering som lufteluker opprinnelig hadde da byggene var nye. Systemet krever små inngrep, og gir god ventilasjonseffekt. Systemet forklares på Lunos hjemmeside inkl. en kort video: https://www.lunos.no/inneklima/om-lunos-systemer

  Den enkelte andelseier står fritt til å beslutte om, og eventuelt når, et slikt anlegg skal installeres i egen bolig.

  Andelseiere kan velge annet fabrikat enn Lunos, forutsatt at valgt løsning har tilsvarende lavt støynivå og tilfredsstiller relevante tekniske krav.

  Vifteenhetene skal plasseres i tilknytning til vinduer på en måte som ivaretar bygningens estetikk, og som etterligner plasseringen av de opprinnelige luftelukene

som var etablert ved siden av vinduene da byggene ble oppført.

Før installasjon igangsettes, skal andelseier sende søknad til styret for godkjenning. Søknaden skal inneholde en skisse av planlagt løsning, informasjon om valgt leverandør og modell (inkludert dokumentasjon på størrelsen og lydnivå av vifteenhet), samt godkjenning fra berørte naboer. En nabo kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig og holdbar begrunnelse.

Andelseier har ansvar for vedlikeholdt av mini-ventilasjonsanlegg.

Styrets innstilling: Vedtaket krever 2/3 flertall

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

5.3 Varmepumpe

Generalforsamlingen i juni 2025 vedtok under sak 5.1 punkt F å gjennomføre en videre utredning for luft-til-luft varmepumpe i borettslaget. Styret engasjerte en ekstern konsulent for denne oppgaven.

Gjennomført arbeid:

- Gjennomgang av tidligere rapporter fra USBL
- Befaring i 5 stk leiligheter i forskjellige hus inkludert utbygget kjeller/loft og første og andre etasje
- Befaring med entreprenør og innhenting av tilbud
- Møter mellom konsulent og styremedlemmer

b) Konsulentens vurdering og anbefaling

- Som nevnt i USBL energiøkonomiseringsrapport er det lønnsomt å installere luft-luft varmepumpe for hver leilighet. Disse er forholdsvis rimelige og de er veldig effektive. Det meste av fyringssesongen gir disse 3 ganger så mye varmeenergi som den energien som tilføres varmepumpa.
- Derfor foreslår jeg at det innhentes tilbud til beboerne på en type varmepumpe som beboerne kan velge å installere. For noen kan det være aktuelt å installer 2 stk varmepumper eller en dobbelsplitt med 1 stk utedel og 2 stk innedeler.
- Det bør i vedtektene settes krav til plassering og installasjon av varmepumpene, slik at man får et helhetlig preg på alle boligene.
- Jeg foreslår at varmepumpene settes på et ca 40CM høyt stativ på noen heller på gavelveggen. Det kan eventuelt settes krav til at rørføringer må ha plastkanaler som males i byggets farge. Dersom det ønskes kan det også settes krav til eventuell innkassing av utedelen for skjerming mot fortballer og annet. Løsningen kan man eventuelt avtale med en leverandør.

c) Styrets vurdering:

- En installering av en luft/luft-varmepumpe i alle leiligheter vil redusere borettslagets sammelte strømforbruk med ca. 48% (ref. USBL energikarteleggingsrapport). Samtidig avgir varmepumpens inne- og utedeler lyd (og utedelen vann) og det er derfor viktig å planlegge lokalisering og kvaliteten (feks. lydnivå) av disse nøye.

- På generalforsamlingen i 2025 kom det tydelig frem at det er ulike syn og interesser knyttet til en eventuell innføring av varmepumper i borettslaget.

  Styret vurderer derfor at en hensiktsmessig løsning kan være å åpne for

installasjon der samtlige beboere i samme hus er enige, og forutsatt at installasjonen ikke medfører ulemper for øvrige beboere, herunder støy eller andre belastninger for nærliggende boliger.

En slik tilnærming vil kunne ivareta både individuelle behov og hensynet til fellesskapet.

Forslag til vedtak: Hvert hus i borettslaget kan søke styret om godkjenning for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Søknaden må dokumentere at samtlige beboere i det aktuelle huset samtykker til installasjonen. Videre skal søknaden inneholde en skisse som tydelig viser plassering av både inne- og utedel. Andelseiere i de nærmest berørte nabohusene må gi sitt samtykke

Det skal i tillegg fremlegges teknisk dokumentasjon, herunder opplysninger om støynivå (dB) for både inne- og utedel, samt øvrige relevante spesifikasjoner.

Styret kan sette vilkår for godkjenning, og installasjonen må ikke medføre urimelig ulempe for øvrige beboere, herunder støy, estetiske forhold eller andre belastninger.

Vedtektene oppdateres med:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - nytt kapitel (11)
(11) Andelseiere har, med virkning fra 4. juni 2026, mulighet til å installere en luft-til-luft varmepumpe som beskrevet i vedlegg 15-2. Vedlikehold er andelseierens ansvar.

15-2 Luft-til-luft varmepumpe - nytt kapitel 15-2

Hvert hus i borettslaget kan søke styret om godkjenning for installasjon av luft-til-luft varmepumpe.

Søknaden må dokumentere at samtlige beboere i det aktuelle huset samtykker til installasjonen. Videre skal søknaden inneholde en skisse som tydelig viser plassering av både inne- og utedel. Andelseiere i de nærmest berørte nabohusene må gi sitt samtykke.

Det skal i tillegg fremlegges teknisk dokumentasjon, herunder opplysninger om støynivå (dB) for både inne- og utedel, samt øvrige relevante spesifikasjoner.

Styret kan sette vilkår for godkjenning, og installasjonen må ikke medføre urimelig ulempe for øvrige beboere, herunder støy, estetiske forhold eller andre belastninger.

Styrets innstilling: Vedtaket krever 2/3 flertall

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer for forslaget.

5.4 Rens av felles ventilasjonsanlegg

Forslagstiller: Loes van der Ven

Jeg ønsker å melde inn en sak til generalforsamling. Saken har tidligere vært meldt inn og delvis behandlet på generalforsamling men nedstemt. Den omhandler det felles ventilasjonsanlegget, hvor kjøkkenvifter er koblet til avtrekkssystemet. Dette medfører bla. at matlukt trekker inn i min leilighet.

Matlukt inn i leiligheten er en ting, men jeg vurderer også avtrekkssystemet som en potensiell brannfare, da det over tid har samlet seg opp betydelige mengder matfett. USBL har dokumentasjon på dette når de var innom på en befaring tidligere.

Når det elektriske anlegget nå er blitt kontrollert og utbedret med hensyn til HMS, mener jeg også at ventilasjonsanlegget bør følges opp

Forslag til vedtak: Jeg vil derfor foreslå at det gjennomføres en rens av ventilasjonskanalene av et kvalifisert firma.

Dette vil bidra til bedre inneklima og økt brannsikkerhet for beboerne.

Styrets innstilling: Styret har innhentet tilbud på

- Ventilasjonsrens alene til ca. 186.250 kr inkl mva og
- Ventilasjonsrens kombinert med kartlegging av eksisterende ventilasjonsanlegg. Arbeidet vil ta ca. 2 uker og koste kr 247 500 inkl. mva, i tillegg til eventuelle kostnader for lift på kr 8 000 per dag.
- Se vedlegg

Styret henviser til sak 5.2 og forslaget om etablering av miniventilasjonsanlegg. Styret ønsker derfor på nåværende tidspunkt ikke å prioritere ventilasjonsrens.

Styret anbefaler at generalforsamlingen stemmer imot forslaget.

5.5 Gjennomgang av fordelingsnøkkel og felleskostnader

Forslagstiller: Marte Syvertsen

Det er i forbindelse med gjennomgang av felleskostnader blitt opplyst at dagens fordelingsnøkkel delvis bygger på et forlik fra ca. 2012 knyttet til utbygging av loft og kjeller, hvor enkelte tilleggsarealer beregnes til 75 % av ordinær kvadratmeterpris.

Denne ordningen fremgår ikke av vedtektene, og dokumentasjonen på forliket er foreløpig ikke gjort tilgjengelig for andelseiere. Samtidig ser det ut til at leiligheter med tilsynelatende lik størrelse kan ha betydelige forskjeller i felleskostnader.

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig **(fylles inn kun dersom flertallskrav avviker fra "alminnelig flertall")**

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret:

1. Fremlegge dokumentasjon på forlik eller vedtak som ligger til grunn for dagens fordelingsnøkkel.
2. Gjennomgå fordelingsnøkkelen i borettslaget og redegjøre for hvordan felleskostnader beregnes for de ulike andelene.
3. Eventuelt legge frem forslag til justeringer slik at fordelingsnøkkelen er transparent og rettferdig for alle andelseiere.

Styrets innstilling: Styret er positivt til forslaget da borettslag har fått mange nye andelseiere siden forliksavtalen ble inngått i 2012.

5.6 Forprosjekt for å utrede behovet og eventuelle muligheter for å bygge sykkelboder

Forslagstiller: Asbjørn Kvarstein Haus

Mange, meg selv inkludert, har el-sykler og de kan være ganske tunge å flytte opp og ned fra kjellerne. Samtidig er de av stor verdi og har godt av å stå under tak, særlig på vinteren.

Forslag til vedtak: Da vil jeg gjerne melde inn en sak om å etablere et forprosjekt for å bygge sykkelboder i borettslaget. Målet med forprosjektet er å utrede behovet og eventuelle muligheter for å bygge sykkelboder i borettslaget. Forprosjektet skal også utrede kostnader, samt foreslå regler for bruk og en vedlikeholdsplan.

Hvis styret ønsker det foreslår jeg meg selv som en av deltakerne i prosjektgruppen, men det er en forutsetning for prosjektet at en eller flere andre også ønsker å bidra. Jeg foreslår at styret bestemmer prosjektgruppens sammensetning.

Prosjektgruppen rapporterer til styret ved behov. Forslag til eventuelt vedtak om å bygge bodene fremmes på ordinær generalforsamling i borettslaget.

Forprosjektet skal i utgangspunktet ikke medføre noen kostnader. Hvis det skulle dukke opp kostnader i forbindelse med forprosjektet må dette avklares med styret på forhånd.

Styrets innstilling: Styret er positive til forslaget og imøteser beboerengasjement. Styret anbefaler forslagstiller som leder for utredningen, og ser gjerne at det er dialog med prosjektgruppen underveis i prosessen. Forprosjektet varer frem til neste generalforsamling.

5.7 Overdragelse av areal ved fellestoalettene

Forslagstiller: Lisbeth Wiig

Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å overdra gjenværende fellestoaletter i 3. etg. vederlagsfritt i henhold til vanlig praksis i borettslaget.

Begrunnelse:
Det var opprinnelig 11 fellestoaletter i borettslaget (ett i hvert hus) som ble delt av hyblene i 3. etg. Etter hvert har det ikke blitt nødvendig å beholde disse da hybler har blitt utbygd/integrert i leiligheten under.

I all tid frem til nå har forskjellige styrer overdratt 8 av 11 fellestoaletter vederlagsfritt for sammenslåing med den tilliggende hybelen. Toalettet med tilhørende gang utgjør ca. 4 kvm og nevnte sammenslåing medfører at hyblene på hver side av gangen blir like store.

Dagens styre har kommunisert at de ikke lenger vil følge den etablerte praksisen om overdragelse av fellestoalett/gang og viser til borettslagsloven og at slike disposisjoner må fattes av generalforsamlingen.

For å unngå forskjellsbehandling av andelseiere oppfordres generalforsamlingen til å stemme for forslaget.

Det vil også medføre at overdragelse av de 3 siste fellestoalettene ikke må behandles i inntil 3 generalforsamlinger med flere års mellomrom.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å overdra gjenværende fellestoaletter i 3. etg. vederlagsfritt i henhold til vanlig praksis i borettslaget.

Styrets innstilling: Styret anbefaler at gjenværende fellestoaletter i 3. etasje ikke overdras vederlagsfritt til enkeltandelseiere.

Da ordningen med eventuell overdragelse ble etablert for flere tiår siden, var prisnivået på boliger vesentlig lavere enn i dag. Styret mener derfor at forutsetningene som tidligere lå til grunn for slike overdragelser ikke lenger er sammenlignbare med dagens situasjon. I dag selges fellesareal i sammenlignbare borettslag til markedspriser, for eksempel rundt 20.000–25.000 kr per kvadratmeter. Dermed tilbys fellesareal fortsatt til svært lave priser i vårt borettslag.

Videre har styret ikke oversikt over tidligere tilfeller av overdragelse, og mangler dermed tilstrekkelig dokumentasjon og detaljkunnskap om hvordan slike prosesser har vært gjennomført. Dette gjelder blant annet hvordan kostnader har vært fordelt mellom berørte andelseiere, herunder finansiering av etablering av nytt toalett for andelseier som mister tilgang til eksisterende felles toalett.

På denne bakgrunn finner styret det ikke forsvarlig å videreføre praksis med vederlagsfri overdragelse.

Styret foreslår i stedet at de tre gjenstående tilfellene behandles etter like prinsipper som ved erverv av fellesareal i andre områder, herunder at det betales fastsatt vederlag tilsvarende det andre andelseiere har betalt i tilsvarende situasjoner.

Hver søknad om overdragelse av fellesareal skal behandles individuelt og godkjennes av generalforsamlingen i samsvar med borettslagslovens krav.

5.8 Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller: Styret

Husordensreglene i borettslaget ble sist oppdatert i 2018, og bygger i stor grad på et enda eldre grunnlag. I tillegg har borettslaget hatt et eget «velkommen til borettslaget»-brev som i praksis gjentar deler av husordensreglene. Dette har ført til noe overlapp og potensielt uklar kommunikasjon.

Styret har derfor sett behov for en helhetlig gjennomgang og oppdatering av regelverket. Som grunnlag for dette arbeidet har styret tatt utgangspunkt i en oppdatert mal fra USBL, som er utarbeidet basert på gjeldende regelverk og beste praksis for borettslag.

Malen er gjennomgått og tilpasset borettslagets behov. Det er blant annet tatt inn relevante elementer fra eksisterende husordensregler fra 2018 for å ivareta forhold som er spesielle for vårt borettslag.

Formålet med oppdateringen er å samle regelverket i ett dokument, tydeliggjøre gjeldende regler og sikre at disse er i tråd med dagens behov og anbefalte standarder, samt bidra til et godt og forutsigbart bomiljø.

Forslag til vedtak: Styret foreslår nye husordensregler slik de fremgår av vedlegg

A.
Malen fra USBL, som har vært benyttet som utgangspunkt for arbeidet, er vedlagt som vedlegg B. Borettslagets velkomstbrev og nåværende husordensregler fra 2018 følger som vedlegg C.

Styrets innstilling: Styrets innstilling er at generalforsamlingen vedtar de oppdaterte husordensreglene i vedlegg A.

5.9 Prøveprosjekt Sosialkomité

Forslagstiller: Styret

Styret har mange administrative og utførende oppgaver. Utover dette har styret også hatt ansvar for enkelte sosiale sammenkomster og flaggheising. Selv om den sosiale delen av styrearbeidet er en hyggelig oppgave ser vi at det er behov for å avlaste styrearbeidet. I tillegg har styret fått innspill om andelseiere som kan tenke seg sosiale oppgaver.

Forslag til vedtak: Generalforsamlingen ber styret:

Oppnevne en sosialkomité som et prøveprosjekt frem til neste generalforsamling. Sosialkomitéen bør bestå av minimum to andelseierer fra ulike andelsenheter. Alle andelseiere er velkommen til å bli med.

Sosialkomitéen får ansvar for:

- Sosial samling i forbindelse med dugnader hvert halvår (vår og høst) som inkluderer mat- og drikkeservering.
- Julegrantenning 1. søndag i advent
- Flaggheising på alle offisielle flaggdager

Sosialkomitéen står fritt til å arrangere sosiale arrangementer utover dette. Dersom det ønskes arrangementer med utgifter må dette avtales med styret.

Ved neste generalforsamling evalueres prosjektet og det vurderes om dette bør bli en permanent ordning.

Styrets innstilling: Styret ønsker en sosialkomité velkommen.

6. Valg

Sittende styre består av:

Styreleder - Heiko Nuschen - Valgt fra 04.06.2025
Styremedlem - Ruth Elisabeth Vedvik - Valgt fra 03.06.2024
Styremedlem - Peder Alexander Wiik Wessel - Valgt fra 04.06.2025
Styremedlem - Bjørn Sandvold - Valgt fra 04.06.2025
Styremedlem - Eirik Jahr - Valgt fra 03.06.2024
Varamedlem - Mari Molvik - Valgt fra 04.06.2025

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Periodene til styremedlemmene Eirik Jahr og Ruth E. Vedvik er utløpt. Begge trer ut av styret. Det søkes derfor 2 nye styremedlemmer, hver for en periode på 2 år.

Styremedlem Bjørn Sandvold har opprinnelig 1 år igjen av sin valgperiode, men har meddelt at han trekker seg av personlige årsaker. Det søkes dermed én ny kandidat som velges for en periode på 1 år.

Forslag til vedtak: Følgende andelseier stiller til valg:

- Kristine Løvjomås for en periode på 2 år
- Espen Skoglund for en periode på 2 år
- Mari Molvik for en periode på 1 år

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til de foreslåtte kandidatene og anbefaler at det stemmes for dem.

6.2 Valg av 1 varamedlemm til styret

Det skal velges ett varamedlem til styret for en periode på 1 år. Et varamedlem trer inn når et styremedlem ikke har anledning til å delta på styremøter.

Forslag til vedtak: Andelseier og tidligere styremedlem Bjørn Sandvold stiller til valg som varamedlem.

Styrets innstilling: Styret stiller seg positive til den foreslåtte kandidaten og anbefaler at det stemmes for ham.

6.3 Valg av valgkomite

Vi takker Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud for deres innsats de siste 2 årene.Begge ønsker nå å gi stafettpinnen videre.

Forslag til vedtak: Har du lyst til å påvirke fremtidige styrevalg? Vi søker 2 andelseiere til valgkomiteen.

Disponible midler

	Regnskap 2025	Regnskap 2024
A. Disponible midler fra foregående årsregnskap	**-248 624**	**339 508**
B. Endring i disponible midler		
Resultat hittil	-364 714	-252 465
Tilbakeføring av avskrivning	8 806	8 806
Opptak/avdrag langsiktig gjeld	856 767	-344 473
B. Årets endring disponible midler	**500 859**	**-588 132**
C. Disponible midler	**252 235**	**-248 624**
Spesifikasjon av disponible midler:		
Omløpsmidler	1 129 633	108 845
Kortsiktig gjeld	-877 398	-357 469
C. Disponible midler	**252 235**	**-248 624**

Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet.
De defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld.

Resultatregnskap 2025 Stig Borettslag

	Note	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT					
Leieinntekt					
Innkrevd felleskostnad	3	3 685 355	3 048 375	3 756 527	3 867 323
Leie forretningslokaler	3	64 200	64 800	64 800	82 680
Sum leieinntekt		**3 749 555**	**3 113 175**	**3 821 327**	**3 950 003**
Annen inntekt					
Gevinst ved salg av eiendel	4	24 068	0	0	0
Tilskudd	5	338 125	0	0	0
Diverse inntekt	6	12 719	12 081	5 000	3 000
Sum annen inntekt		**374 912**	**12 081**	**5 000**	**3 000**
Sum inntekt		**4 124 466**	**3 125 256**	**3 826 327**	**3 953 003**
KOSTNAD					
Lønnskostnad					
Lønnskostnad	7	26 085	21 150	21 200	28 200
Styrehonorar	7	185 000	150 000	150 000	200 000
Av- og nedskrivning					
Avskrivning	8	8 806	8 806	0	8 806
Driftskostnad					
Energikostnad		96 108	54 720	54 000	95 000
Kostnad eiendom/lokale	9	400 079	378 361	350 000	412 000
Kommunale avgifter/renovasjon		703 463	641 540	735 000	787 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	10	21 245	21 567	20 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	11	3 671	6 665	20 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	12	1 509 951	176 048	720 000	392 000
Revisjonshonorar		7 446	6 769	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar		168 970	162 627	169 574	177 000
Andre honorar	13	194 226	675 492	100 000	80 000
Kontorkostnad		3 735	3 735	5 000	5 000
TV/bredbånd		123 255	138 765	150 000	160 000
Kontingent og gaver		15 900	18 400	18 000	25 000
Forsikring		522 673	416 139	453 000	455 000
Andre kostnader	14	28 837	9 440	10 000	13 000
Sum kostnad		**4 019 449**	**2 890 223**	**2 985 274**	**2 877 006**
Driftsresultat		**105 017**	**235 033**	**841 053**	**1 075 997**
FINANSPOSTER					
Renteinntekt		10 456	11 626	0	0
Rentekostnad		480 187	499 124	470 018	429 094
Netto finansposter		**469 731**	**487 497**	**470 018**	**429 094**
Årsresultat		**-364 714**	**-252 465**	**371 035**	**646 903**
Overført til/fra annen egenkapital		-364 714	-252 465	0	0
SUM OVERFØRINGER		**-364 714**	**-252 465**	**0**	**0**

Balanse 2025 Stig Borettslag

	Note	2025	2024
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler			
Bygninger	8	2 465 911	2 465 911
Andre fellesanlegg	8	57 971	66 777
Finansielle anleggsmidler			
Aksjer og andeler	15	1 650	1 650
Sum anleggsmidler		**2 525 532**	**2 534 338**
Omløpsmidler			
Restanse felleskostnader		15 712	5 196
Kundefordringer		400	0
Andre kortsiktige fordringer		297 330	2 890
Forskuddsbetalte kostnader		3 080	0
Innestående konsernkonto og bank		813 111	100 759
Sum omløpsmidler		**1 129 633**	**108 845**
SUM EIENDELER		**3 655 165**	**2 643 183**

Balanse 2025 Stig Borettslag

	Note	2025	2024
EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Andelskapital		5 500	5 500
Sum innskutt egenkapital		**5 500**	**5 500**
Opptjent egenkapital			
Annen egenkapital		-5 986 601	-5 621 887
Sum opptjent egenkapital		**-5 986 601**	**-5 621 887**
Sum egenkapital	**16**	**-5 981 101**	**-5 616 387**
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Pantegjeld	17	8 574 068	7 717 301
Borettsinnskudd		184 800	184 800
Sum langsiktig gjeld		**8 758 868**	**7 902 101**
Kortsiktig gjeld			
Forskuddsbetalt felleskostnad		7 211	0
Leverandørgjeld		18 329	346 201
Påløpne renter		2 373	2 615
Annen kortsiktig gjeld		849 485	8 653
Sum kortsiktig gjeld		**877 398**	**357 469**
Sum gjeld		**9 636 267**	**8 259 570**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**3 655 165**	**2 643 183**
Pantstillelser	18	8 758 868	7 902 101

Sted:_____ Dato:_____

Heiko Nuschen
Styreleder

Eirik Jahr
Styremedlem

Bjørn Sandvold
Styremedlem

Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem

Peder Alexander Wiik Wessel
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er utarbeidet i samsvar med regnskapsloven og god regnskapsskikk for små foretak.
Nummereringen av noter er basert på en forhåndsdefinert struktur, og enkelte numre utgår dersom de ikke er relevante.

Klassifisering og vurdering av balanseposter
Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld.
Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi.For å sikre de beste betingelsene for drifts- og sparekontoer, er disse tilknyttet USBL sin konsernkontoavtale i henhold til kundeavtalen. 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.

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.

Varige driftsmidler
Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris
som overstiger kr 50.000,-. Avskrivningssats for bygninger er satt til null i henhold til forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.
Direkte vedlikehold av driftsmidler kostnadsføres løpende under driftskostnader,
mens påkostninger eller forbedringer tillegges driftsmidler og avskrives ihht driftsmidlets levetid.

Driftsinntekter
Felleskostnader bokføres og inntektsføres i takt med opptjening.
Inntektsføring ved salg av varer/tjenester skjer på leveringstidspunktet.
Tjenester inntektsføres etter hvert som de opptjenes.

Skattetrekk
Ved lønnskjøring overføres skattetrekk til en felles skattetrekkskonto i Usbl.

Boligselskapet har avdelingsregnskap, og fordelingen er ifølge vedtektene pr 09.05.2017 på avdeling 00-drift og 21- Garasje.
Resultat for de ulike avdelingene finner dere etter prinsippnoten.

Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	3 518 042	2 890 488	3 596 527	3 678 243
Leie forretningslokaler	64 200	64 800	64 800	82 680
Sum leieinntekt	**3 582 242**	**2 955 288**	**3 661 327**	**3 760 923**
Annen inntekt				
Gevinst ved salg av eiendel	24 068	0	0	0
Tilskudd	338 125	0	0	0
Diverse inntekt	12 719	12 081	5 000	3 000
Sum annen inntekt	**374 912**	**12 081**	**5 000**	**3 000**
Sum inntekt	**3 957 154**	**2 967 369**	**3 666 327**	**3 763 923**
KOSTNAD				
Lønnskostnad				
Lønnskostnad	26 085	21 150	21 200	28 200
Styrehonorar	185 000	150 000	150 000	200 000
Av- og nedskrivning				
Avskrivning	8 806	8 806	0	0
Driftskostnad				
Energikostnad	55 192	51 499	50 000	50 000
Kostnad eiendom/lokale	351 118	330 685	345 000	312 000
Kommunale avgifter/renovasjon	703 463	641 540	735 000	787 000
Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser	21 245	21 567	20 000	22 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	3 671	6 466	20 000	7 000
Reparasjon og vedlikehold	1 498 258	165 548	670 000	330 000
Revisjonshonorar	7 446	6 769	9 500	10 000
Forretningsførerhonorar	168 970	162 627	169 574	177 000
Andre honorar	183 672	666 934	15 000	20 000
Kontorkostnad	0	3 735	0	0
TV/bredbånd	123 255	138 765	150 000	160 000
Kontingent og gaver	15 900	18 400	18 000	25 000
Forsikring	497 691	396 249	453 000	455 000
Andre kostnader	28 837	9 440	9 000	12 000
Sum kostnad	**3 878 609**	**2 800 180**	**2 835 274**	**2 595 200**
Driftsresultat	**78 545**	**167 189**	**831 053**	**1 168 723**
FINANSPOSTER				
Renteinntekt	10 456	11 626	0	0
Rentekostnad	412 969	417 160	394 831	362 107
Netto finansposter	**402 513**	**405 534**	**394 831**	**362 107**
Årsresultat	**-323 968**	**-238 345**	**436 222**	**806 616**

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
Note 1 - Avdelingsspesifikasjon avdeling drift				
Overført til/fra annen egenkapital	0	-238 345	0	0
SUM OVERFØRINGER	**0**	**-238 345**	**0**	**0**

Note 2 - Avdelingsspesifikasjon avdeling 21

	Regnskap 2025	Regnskap 2024	Budsjett 2025	Budsjett 2026
INNTEKT				
Leieinntekt				
Innkrevd felleskostnad	167 313	157 887	160 000	189 080
Sum leieinntekt	**167 313**	**157 887**	**160 000**	**189 080**
Annen inntekt				
Sum inntekt	**167 313**	**157 887**	**160 000**	**189 080**
KOSTNAD				
Driftskostnad				
Energikostnad	40 916	3 220	4 000	45 000
Kostnad eiendom/lokale	48 960	47 676	5 000	100 000
Verktøy, inventar og driftsmateriell	0	199	0	0
Reparasjon og vedlikehold	11 693	10 500	0	12 000
Andre honorar	10 554	8 558	0	0
Kontorkostnad	3 735	0	5 000	5 000
Forsikring	24 982	19 890	0	0
Sum kostnad	**140 841**	**90 043**	**14 000**	**162 000**
Driftsresultat	**26 472**	**67 844**	**146 000**	**27 080**
FINANSPOSTER				
Rentekostnad	67 218	81 963	75 187	66 987
Netto finansposter	**67 218**	**81 963**	**75 187**	**66 987**
Årsresultat	**-40 746**	**-14 119**	**70 813**	**-39 907**
Overført til/fra annen egenkapital	0	-14 119	0	0
SUM OVERFØRINGER	**0**	**-14 119**	**0**	**0**

Note 3 - Innkrevde felleskostnader

	2025	2024
3600 Innkrevde felleskostn. drift	2 621 038	1 998 240
3602 Innkrevde felleskostn. kapital	12 790	0
3607 Leie tomt garasje	72 000	71 250
3609 Leie parkering	60 780	57 360
3618 Leietillegg strøm	21 743	34 317
3619 Dugnadstillegg	62 518	34 800
3620 Leietillegg Kabel-TV/internett	1 792	2 688
3625 Leietillegg utbygd kjeller	5 436	5 436
3650 Innkrevde felleskostn. renter	460 037	497 713
3660 Innkrevde felleskostn. avdrag	367 221	346 571
3605 Trappevask	64 200	64 800
Sum	**3 749 555**	**3 113 175**

Konto 3618 gjelder inntekter for el-billading.

Note 4 - Gevinst ved salg av eiendeler

	2025	2024
3896 Salg eiendom/leil. skattefritt	24 068	0
Sum	**24 068**	**0**

Inntekten gjelder salg av fellesareal til enhet 20

Note 5 - Tilskudd

Konto 3402 gjelder tilskudd fra Oslo kommune og Enova vedr. energikartlegging i brl.
Konto 3403 gjelder mottatt tilskudd fra Bomiljøfond i Usbl for beplantning av fellesområder

Note 6 - Andre driftsinntekter

	2025	2024
3955 Fellesvaskeri	2 165	3 524
3986 Fordeling av styrehonorar pr avd.	10 554	8 558
Sum	**12 719**	**12 081**

Konto 3955 gjelder betaling fra fellesvaskeri
Konto 3986 gjelder andel av styrehonorar belastet garasjeavdeling

Note 7 - Lønnskostnader og styrehonorar

	2025	2024
5400 Arbeidsgiveravgift	26 085	21 150
5330 Honorar tillitsvalgte fra lønnssystemet	185 000	150 000
Sum	**211 085**	**171 150**

Personalkostnader omfatter lønns- og personalkostnader, samt arbeidsgiveravgift. Antall årsverk sysselsatt: 0

Note 8 - Varige driftsmidler

	Boligeiendommer (inkl.tomt)	Nye lekeaparater
Anskaffelseskost pr.01.01 :	2 465 911	88 058
Årets tilgang :	0	0
Årets avgang :	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	2 465 911	88 058
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	30 086
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	2 465 911	57 971
Årets avskrivninger :	0	8 806
Anskaffelsesår :	1954	2022
Antatt levetid i år :		10

Boligeiendommer viser til opprinnelig kostpris for boligbygg fra 1951 og nedlagt i utbedringsarbeider fra 1984.
Borettslagets eiendommer er forsikret i Fremtind Forsikring- Hovedpolise:5396387

Borettslaget består av 52 andeler og 3 næring.
Eiendommer er oppført på g.nr 86 , b.nr 625 i Oslo kommune. Eiertomt på 17995 m2 og utgjør kr 443 864,- av byggets verdi.

Note 9 - Kostnad eiendom/ lokaler

	2025	2024
6360 Annet renhold	1 137	0
6361 Fast renhold	73 378	64 080
6391 Snømåking/strøing/feiing	135 442	128 855
6392 Containerleie/tømming	25 617	29 312
6393 Blomster/jord, klipping av gress/hekk	164 506	156 114
Sum	**400 079**	**378 361**

Note 10 - Lisens HMS, vedlikehold og andre lisenser

	2025	2024
6420 Bevar Vedlikehold, HMS, sms	21 245	21 567
Sum	**21 245**	**21 567**

Note 11 - Verktøy, inventar og driftsmateriell

	2025	2024
6540 Inventar	1 499	2 249
6550 Lyspærer, lysrør, sikringer o.l.	1 205	199
6551 Nøkler, låser, navnskilt, postkasser o.l.	967	0
6552 Driftsmateriell	0	4 217
Sum	**3 671**	**6 665**

Note 12 - Reparasjoner og vedlikehold

	2025	2024
6602 Vedlikehold VVS	866 505	32 155
6603 Vedlikehold elektro	224 125	35 241
6605 Vedlikehold fellesanlegg	11 693	0
6613 Vedlikehold grøntanlegg/lekeplasser/uteområde	4 750	45 761
6616 Vedlikehold vaskeri	5 830	0
6617 Vedlikehold brannvernutstyr	29 600	30 888
6619 Dugnadsutbetaling	34 200	0
6630 Egenandel forsikring	35 021	17 872
6641 Malerarbeider	1 848	2 256
6643 Glassarbeid/Vindu	6 162	0
6644 Fasade/balkonger	259 921	0
6645 Tak/blikkenslagerarbeid	30 295	11 875
Sum	**1 509 951**	**176 048**

Konto 6602 gjelder rørfornying.
Konto 6603 gjelder retting av sikring etter ELkontroll
Konto 6644 gjelder utskifting av balkong.
Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygning.

Note 13 - Andre honorar

	2025	2024
6714 Tilleggstjenester forretningsfører	26 600	23 826
6720 Juridisk honorar	50 750	15 625
6730 Teknisk honorar	106 322	627 483
6790 Garasjesandel av styrehonorar	10 554	8 558
Sum	**194 226**	**675 492**

Konto 6714 gjelder godkjenning av nye andelseiere, samt administrasjon av avdelingsregnskap.
Konto 6720 gjelder bistand vedr. styresaker
Konto 6730 gjelder energikartlegging, samt vurdering av rehabilteringsplaner.

Note 14 - Andre kostnader

	2025	2024
7718 Fellesarrangement	7 198	4 409
7720 Generalforsamling/Årsmøte	7 000	883
7770 Betalingskostnader	1 542	1 264
7772 Omkostninger inkasso	3 907	0
7773 Omkostninger innkreving	8 627	2 884
7790 Andre kostnader	545	0
7795 Husleietap	18	0
Sum	**28 837**	**9 440**

Note 15 - Aksjer og andeler

Årvoll Kabelnett AS. Antall aksjer 66, pålydende 25 til en bokført verdi kr 1650. Totalt antall aksjer i Årvoll Kabelnett AS er 2 286.

Note 16 - Egenkapital

	Egenkapital per 01.01	Endringer	Egenkapital per 31.12
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Innskuddskapital	100	0	100
Andelskapital	5 400	0	5 400
Sum innskutt egenkapital	**5 500**	**0**	**5 500**
Opptjent egenkapital			
Årets resultat	-5 621 887	-364 714	-5 986 601
Sum opptjent egenkapital	**-5 621 887**	**-364 714**	**-5 986 601**
Sum egenkapital	**-5 616 387**	**-364 714**	**-5 981 101**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital, dvs at eiendelens balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien av bygninger fastsettes på basis av historisk kost. Virkelig verdi av bygningsmassen er vurdert til å være høyere enn den balanseførte verdien av gjelden.

Note 17 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	**DNB Bank ASA**	**Handelsbanken**	**Handelsbanken**
Formål:	Nødvendig vedlikehold (soilrør , ventilasjon) og flytte lån fra Handelsbanken.	Innfrielse av kassakreditt	Garasjeannlegg
Lånenummer:	**15161360500**	**93727003531**	**93727000982**
Lånetype:	Annuitet	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2025	2018	2015
Rentesats:	5.05 %	5.70 %	5.70 %
Betingelser:	Flytende		
Beregnet innfridd:	30.09.2045	31.10.2025	31.10.2025
Opprinnelig lånebeløp:	8 637 463	8 400 000	3 500 000
Lånesaldo 01.01:	0	6 471 277	1 246 024
Avdrag i perioden:	63 395	6 471 277	1 246 024
Opptak i perioden:	8 637 463	0	0
Lånesaldo 31.12:	**8 574 068**	**0**	**0**
Saldo 5 år frem i tid:	7 129 507	0	0

Langsiktig gjeld

	Ant. andeler	**Andel gjeld 31.12**	**Sum fellesgjeld**
Antall andeler, andel gjeld og sum av fellesgjeld lån 15161360500	1	226 596	226 596
	1	223 470	223 470
	1	221 885	221 885
	1	221 136	221 136
	1	216 204	216 204
	1	206 429	206 429
	1	205 813	205 813
	1	203 699	203 699
	1	202 114	202 114
	1	201 894	201 894
	1	201 761	201 761
	1	200 925	200 925
	1	200 264	200 264
	1	200 220	200 220
	1	199 472	199 472
	1	199 252	199 252
	1	199 075	199 075
	2	198 943	397 886
	1	196 389	196 389
	1	196 213	196 213
	1	193 571	193 571
	1	193 439	193 439
	1	189 344	189 344
	1	189 300	189 300
	1	189 256	189 256
	1	185 557	185 557
	1	185 205	185 205
	1	183 840	183 840
	1	178 336	178 336
	1	176 971	176 971

Langsiktig gjeld

1	173 140	173 140
1	161 867	161 867
3	145 839	437 517
8	128 930	1 031 440
1	82 211	82 211
1	67 635	67 635
1	67 019	67 019
1	65 874	65 874
5	60 370	301 850

Note 18 - Pantstillelser

	Bokført verdi pr. 31.12.2025
Bokført langsiktig gjeld	8 574 068
Innskuddskapital	184 800
Boligselskapets pantesikrede gjeld	**8 758 868**
Bokført verdi av pantsatt eiendom	**2 523 882**

Borettsinnskuddet er sikret med pant på kr. 184 800,-..Borettsinnskuddet er en del av borettslagets pantsikrede gjeld.
Borettslagets eiendom er stillet som pantesikkerhet.

Årsmelding 2025 - Stig Borettslag

Styresammensetning

Styret har etter generalforsamling 2025 bestått av følgende representanter:

Styreleder, Heiko Nuschen
Styremedlem, Ruth Elisabeth Vedvik
Styremedlem, Peder Alexander Wiik Wessel
Styremedlem, Bjørn Sandvold
Styremedlem, Eirik Jahr
Varamedlem, Mari Molvik

Styret i Stig Borettslag består av 1 kvinne og 4 menn.

Virksomhetens art

Stig Borettslag er organisert etter de bestemmelser som følger av loven, og har til formål å drive eiendommen i samråd med, og til det beste for, eierne. Stig Borettslag ligger i Oslo kommune, og har organisasjonsnummer 848531952

Stig Borettslag består av 52 boliger.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsfører er Boligbyggelaget Usbl.

Revisor er KPMG.

Forsikring

Stig Borettslag er fullverdiforsikret i Fremtind Forsikring AS, avtalenr 5396387. Skade på bygning dekkes av boligselskapets bygningsforsikring. Ved skadesaker skal henvendelse gjøres til styret med informasjon om årsak til skade.

Privat innbo/eiendeler må forsikres ved egen polise. Denne vil i tillegg dekke merkostnader hvis en bolig blir ubeboelig som følge av en dekningsmessig skade.

HMS/Internkontroll

Styret er pålagt å arbeide systematisk med helse, miljø og sikkerhet i henhold til internkontrollforskriften §5.

Stig Borettslag har et system som tilfredsstiller myndighetenes krav innen helse, miljø og sikkerhet.

Styrets arbeid

Oppdatering av vedtekter med vedtak fra 2012 og 2013

Generalforsamlingen vedtok i 2012 at loftsleilighetene kan etablere GDL-Cabrio Velux-vinduer. Videre ble det i 2013 vedtatt at det kan etableres fransk balkong på loftsleiligheter/ hybler. De konkrete løsningene fremgår av vedlegg A og B, som er originale kopier av de respektive generalforsamlingsvedtakene.

De godkjente løsningene er per i dag ikke innarbeidet i borettslagets vedtekter eller andre formelle styrende dokumenter, noe som kan føre til uklarhet for både beboere og styre.

Vedtektene oppdateres ved å tilføye et nytt kapittel:

- Kapittel 15 – APPENDIX
- 15-1 Godkjente løsninger for utbygging og endringer på loftsleiligheter
- Kapittelet skal beskrive de løsningene som ble godkjent av generalforsamlingen i 2012 og 2013:
    - GDL-Cabrio Velux-vinduer
    - Fransk balkong på loftsleiligheter
    - Detaljer og illustrasjoner fra de opprinnelige generalforsamlingsvedtakene (vedlegg A og B) tas inn som en del av vedtektene eller som faste vedlegg til disse.

En formalisering i vedtektene vil øke åpenhet, forutsigbarhet og lik behandling, samt gjøre det enklere for både beboere og styret å forholde seg til hvilke løsninger som er godkjent for loftsleiligheter.

Administrativt arbeid

Styret har hatt 13 styremøter i perioden. Styremedlemmene har i gjennomsnitt hatt 2 timer styrearbeid i uken, med en betydelig høyere andel for styreleder.

Mye av styrets arbeid har vært håndtering av henvendelser og oppfølging av enkeltsaker fra andelseiere. Styret har en vaktordning for betjening av e-post og Bonabo-meldinger.

Styret har også jobbet med både gjennomføring av tiltak og utredninger vedtatt på Generalforsamlingen 2025, samt med mer langsiktig planlegging for spesielt HMS og vedlikehold. Det ble foretatt en lånomlegging i forbindelse med utgifter til vedlikehold og borettslaget er tilmeldt Norgespris. Det er gjennomført kontroll av brannvarslings- og elektrisk anlegg i alle leiligheter høsten 2025. Som et stort vedlikeholdsprosjekt ble det høsten 2025 gjennomført rørfornying av bunnledninger med godt resultat og kostnader under estimert budsjett. Hekken mot Årvollveien ble klippet høsten 2025. Styret har i tillegg jobbet med forsikringssaker og oppfølging av juridiske utredninger. Andre mindre oppgaver styret følger opp er trappevask, fellesvaskeri, billading, gressklipping, måking.

Styret har også hatt fokus på kommunikasjon. Det er utarbeidet et nytt velkomstbrev for nye andelseiere, og oppdaterte husordensreglene skal stemmes over på dagens generalforsamling. Styret ønsker for neste periode å se på en helhetlig løsning for kommunikasjon og ønsker på sikt å avvikle Facebook-gruppen av funksjonelle og verdimessige årsaker.

Dugnader

Det er gjennomført to dugnader i perioden. På høstdugnaden ble det klippet hekk, raket og gjort annet mindre hagearbeid, samt utført sjekk av sotluker. På vårdugnaden var hovedoppgaven maling av porter, stolper og postkassestativ. I tillegg fikk sandkassene påfyll av ny sand.

Til vårdugnaden ble det ikke prioritert å bestille kontainer for blandet avfall. Det er ikke

ønskelig at det lagres avfall i fellesarealer og boder, i påvente av kontainer. Borettslaget ligger med nærhet til Haraldrud gjenvinningsstasjon med muligheter for miljøvennlig og gratis sortering av avfall.

Naturvennlig miljø

Styrte vil fortsatt fremme et naturvennlig miljø, og viderefører tilpasset klipping av plenområdene. Styret oppmuntrer andelseiere til å søke om støtteordninger for ulike tiltak, for eksempel gjennom USBLs Bomiljøfond eller Oslo kommune.

Sosialt

Julegrantenning ble tradisjonen tro gjennomført 1. søndag i advent.

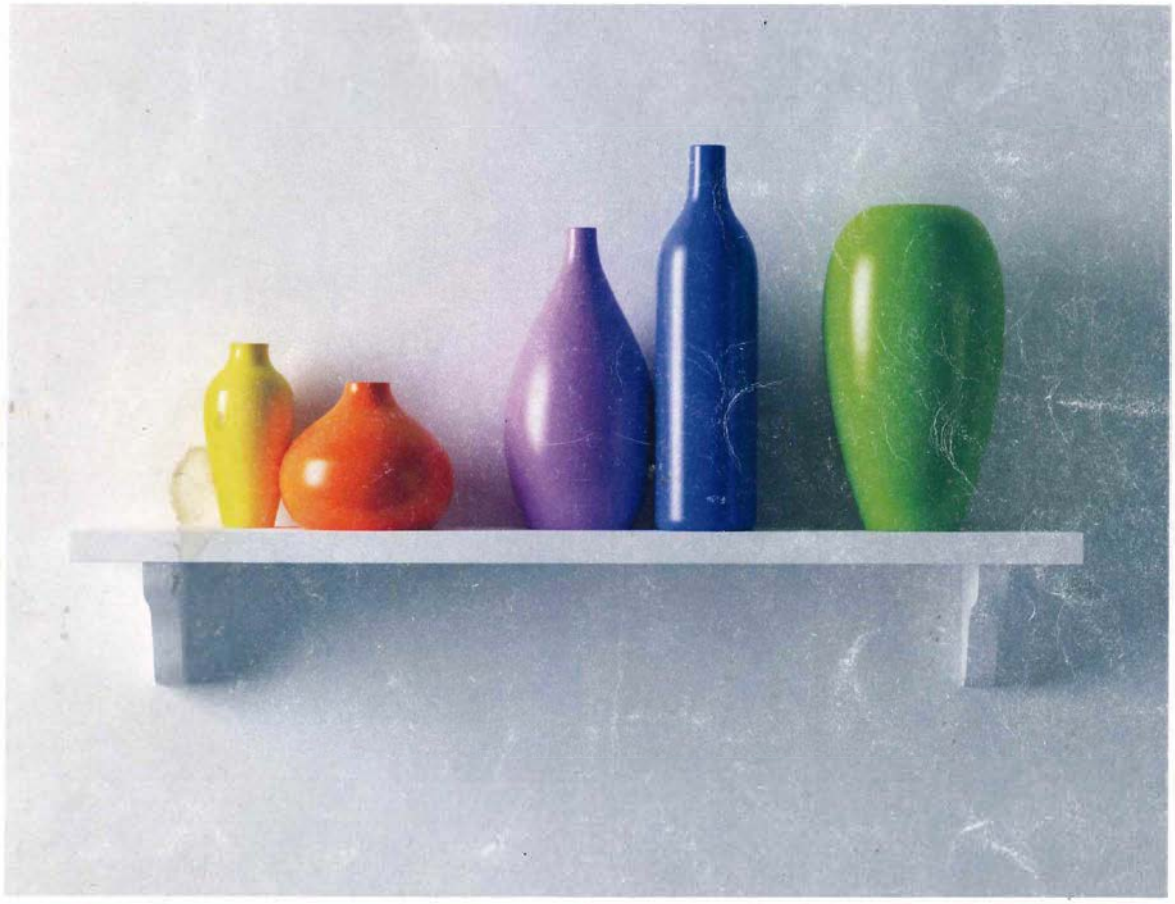
Grønt gruppa arrangerte høstfest i år igjen. Dette må nå sies å være en hyggelig tradisjon i borettslaget, og oppmøtet øker hvert år. På årets fest var det over 40 store og små beboere, som koste seg med suppe, kaker og allsang.

Årsmeldingen er godkjent av styret.

Innkalling 2012

til ordinær generalforsamling

Stig borettslag



Tirsdag 8. mai 2012 kl 18.00
i Øvre Disen Velhus

usbl
For deg og ditt hjem

5.3 Fjerning av tørkestativ utenfor vaskeriet
Forslagstiller: Styret

Styret foreslår å fjerne tørkestativet utenfor vaskeriet. Tørkestativet er i liten grad i bruk, og fremstår som slitt og utidsmessig. Som erstatning foreslår styret innkjøp av mindre stativer som kan settes ut ved behov.

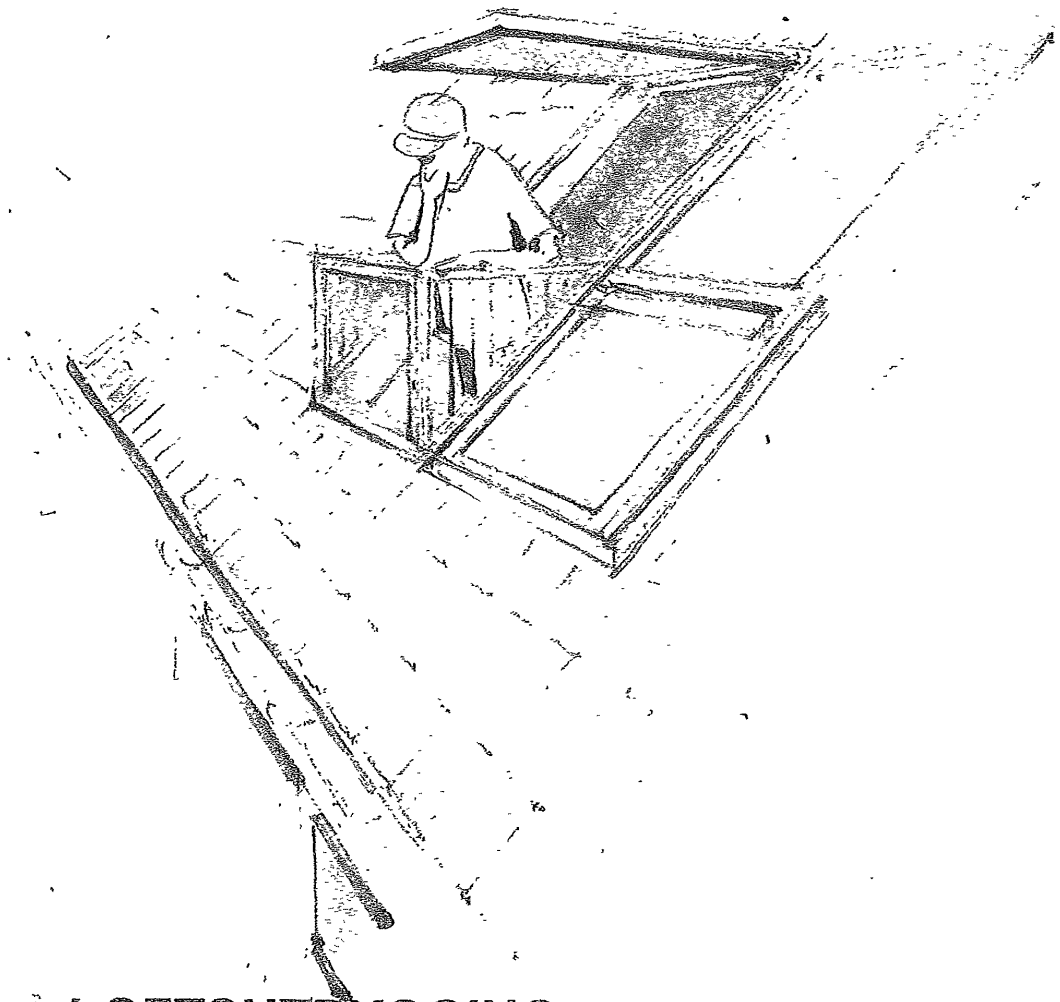
5.4 Mulighet for innsetting av GDL-Cabrio Velux-vinduer på hybler (se vedlegg)
Forslagstiller: Aldrin Sergio Della Santa

Styret har mottatt søknad om å få sette i GDL-Cabrio Velux vinduer, det vil si takvinduer som kan slås ut og åpnes til en balkongløsning.
Styret har godkjent søknaden ettersom en slik vindusløsning vil bedre lys- og lufteforholdene for hyblene.





5.5. Oppkjøp av fellesareal kjeller, Selvbyggerveien 22 (se vedlegg)

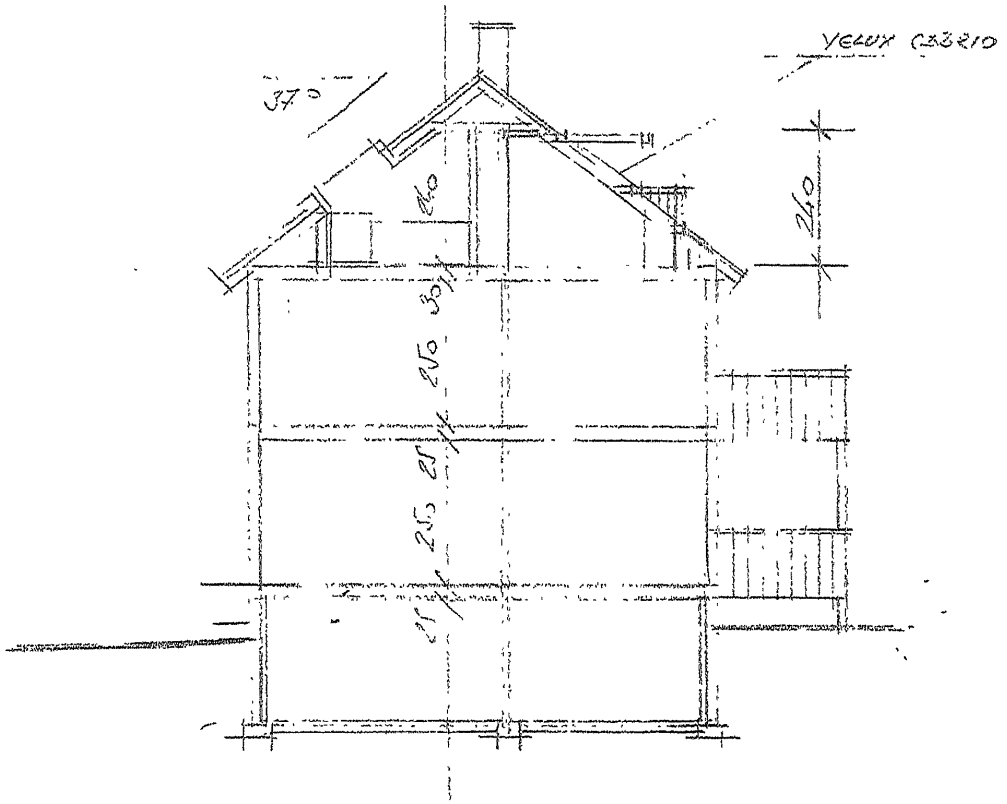


LOFTSUTBYGGING

ALTERNATIV

FASADE SYD 1:100 ALTERNATIV

LOFTSUTBYGGING(ALDRIN SERGIO DELLA SANTA)
SELVGYGGERVEIEN 4,0591 Oslo, GNR/BNR:86/625



SNITT A-A **ALTERNATIV**

LOFTSUTBYGGING(ALDRIN SERGIO DELLA SANTA)
SELVGYGGERVEIEN 4,0591 Oslo, GNR/BNR:86/625

FASADE ØST 1:100 ALTERNATIV

LOFTSUTBYGGING(ALDRIN SERGIO DELLA SANTA)
SELVGYGGERVEIEN 4,0591 Oslo, GNR/BNR:86/625

Innkalling 2013
til ordinær generalforsamling

Stig borettslag

Onsdag 15. mai 2013 kl. 19.00
Øvre Disen Velhus

usbl
For deg og ditt hjem

Styrets innstilling til de saker som skal behandles på borettslagets ordinære generalforsamling den 15 mai 2013

Sak 1: **Konstituering**

Innstilling til de respektive poster blir lagt fram på generalforsamlingen

Sak 2: **Godkjenning av årsoppgjøret 2012**

2 1 Godkjenning av årsmelding fra styret

Årsmelding for 2012 følger vedlagt og anbefales godkjent

2 2 Godkjenning av årsregnskapet

Årsregnskapet og revisjonsberetning for 2012 følger vedlagt

Årsregnskapet for 2012, som viser et overskudd på kr 472 193 anbefales godkjent

Sak 3: **Budsjett 2013**

Budsjett for 2013 følger vedlagt og tas til orientering

Sak 4: **Godtgjørelse til styret**

Forslag vedrørende godtgjørelse for styreperioden fremlegges på generalforsamlingen

Sak 5: **Andre saker**

Når det gjelder flertallskrav, se vedtektenes pkt.8-3(2) med hensyn til flertallskrav for bl a vedtektsendringer og utvendig ombygning / fasade.

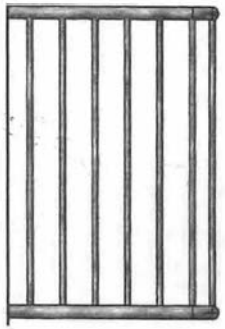
5 1 "Fransk balkong" på Hybel
Forslagstiller Aldrin Della Santa, Selvbyggerveien 4

Søker om å få sette inn verandadør som skal erstatte vinduet, og montere en "Fransk" balkong utenfor denne

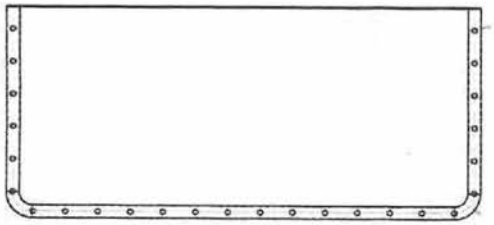
Se vedlegg på side 6-8

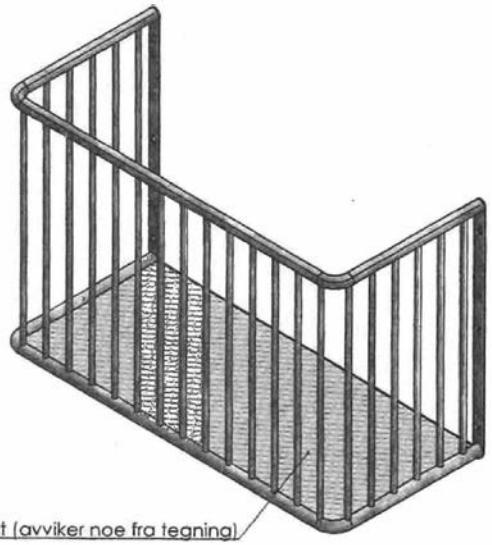
Styrets innstilling
Styret er positive til forslaget





Balkong i galvanisert stål.





Gitterrist (avviker noe fra tegning)

CLIENT	STIG BORETTSLAG
PROJECT	Franek balkong
DRAWING	Malsatt skisse
DATE	27.04.2012
DRAWN BY	OF
REVISION	0

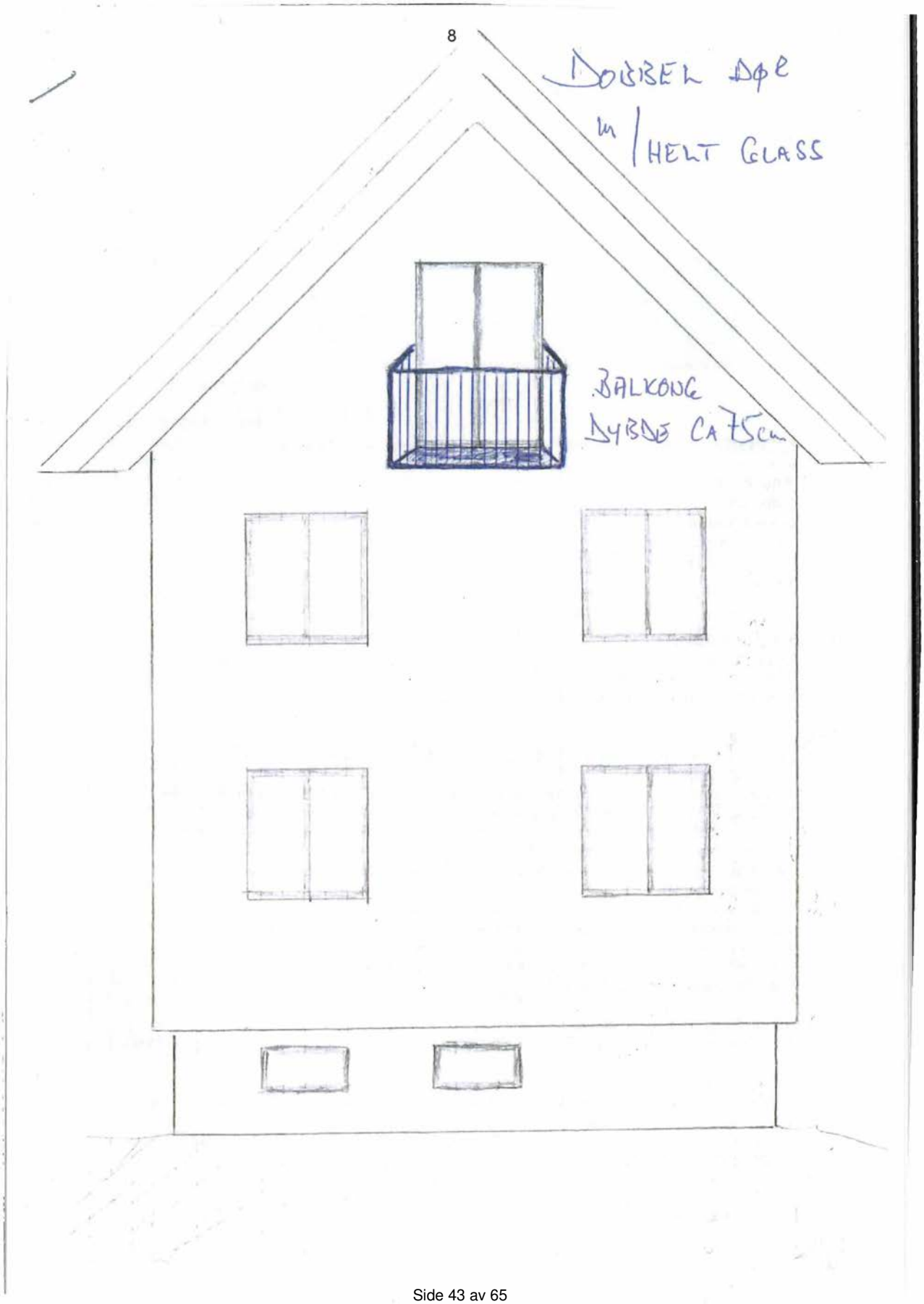
Ula Jern

PROPRIETARY AND CONFIDENTIAL

THE INFORMATION CONTAINED IN THE SOLE PROPERTY OF ULA JERN. ANY REPRODUCTION IN PART OR AS A WHOLE WITHOUT THE WRITTEN PERMISSION OF ULA JERN IS PROHIBITED.

A3

7


8
DOBBEL DØR
M/HELT GLASS
BALKONG
DYBDE CA 75cm

Vedlegg til sak 5.2 Ventilasjon

- Tilbud for leiligheter over 2 plan
- Tilbud for leiligheter over 1 plan



Trond Ihler
Selvbyggerveien 4
0591 OSLO
Norge

Friske Bygg AS
c/o Even Bostad Borgendammen 1,
2040 Kløfta, Norge

Foretaksregisteret:
NO 925124389 MVA

Telefon: 41422179
E-post: even@friske-bygg.no
Web:

TILBUD

Tilbudsnr: 146
Tilbudsdato: 11.05.2026
Betaling: Net 7 days
Vår ref: Even Bostad
Kundenr: 10297
Side: 1

Gyldig t.o.m:

Deres ref: Trond Ihler
Leveransested: Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
e2 60 Kort ventilator med varmegjenvinning	6	stk	7 431,00	30%	25%	31 210,20
9/IBF - RF Komfort deksel for trådløs styring	6	stk	2 628,00	30%	25%	11 037,60
5/NT18 Strømforsyning 12 V18 W	1	stk	638,00	30%	25%	446,60
5/SC-FT Smart komfort styring	1	stk	2 468,00	30%	25%	1 727,60
1/WE 180 Ytterrist standard hvit	6	stk	278,00	30%	25%	1 167,60
9/R 160-500mm Montasjerør	6	stk	650,00	27%	25%	2 847,00
9-FIB F7 Partikkelfilter F7 (2pakk)	3	stk	255,00	25%	25%	573,75
Montering	1	stk	15 000,00		25%	15 000,00
Kjerneboring	2	stk	4 000,00		25%	8 000,00

NB! Dette gjelder leiligheter over to plan. Har man ikke kjeller og ikke trenger kjerneboring blir dette trukket fra.

Hei og tusen takk for veldig hyggelig befaring. Tilbudet er gyldig i 30 dager. NB! Elektriker er ikke inkludert. Produktene må betales før jeg kan hente dem ut fra leverandør. Jobben faktureres etter at den er ferdig og godkjent av deg/dere. Alt av festemidler og tetting er inkludert i monteringen. Tilbakemelding mottas med takk. Vennlig hilsen, Even Bostad. Friske Bygg AS

Sum eks. MVA	72 010,35
25% mva av 72 010,35	18 002,59
Beløp NOK	**90 012,94**



Trond Ihler
Selvbyggerveien 4
0591 OSLO
Norge

Friske Bygg AS
c/o Even Bostad Borgendammen 1,
2040 Kløfta, Norge

Foretaksregisteret:
NO 925124389 MVA

Telefon: 41422179
E-post: even@friske-bygg.no
Web:

TILBUD

Tilbudsnr: 147
Tilbudsdato: 11.05.2026
Betaling: Net 7 days
Vår ref: Even Bostad
Kundenr: 10297
Side: 1

Gyldig t.o.m:

Deres ref: Trond Ihler
Leveransested: Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO
Leveringsdato: 11.05.2026

BESKRIVELSE	ANT.	ENHET	ENH.PRIS	RAB.	MVA	BELØP
e2 60 Kort ventilator med varmegjenvinning	4	stk	7 431,00	30%	25%	20 806,80
9/IBF - RF Komfort deksel for trådløs styring	4	stk	2 628,00	30%	25%	7 358,40
5/SC-FT Smart komfort styring	1	stk	2 468,00	30%	25%	1 727,60
5/NT18 Strømforsyning 12 V18 W	1	stk	638,00	30%	25%	446,60
1/WE 180 Ytterrist standard hvit	4	stk	278,00	30%	25%	778,40
9/R 160-500mm Montasjerør	4	stk	650,00	30%	25%	1 820,00
9-FIB F7 Partikkelfilter F7 (2pakk)	2	stk	255,00	30%	25%	357,00
Montering	1	stk	12 000,00		25%	12 000,00
Transport/frakt/levering/henting	1	stk	750,00		25%	750,00
Forsikring	1	stk	100,00		25%	100,00

Dette gjelder leilighet over 1 plan.

Hei og tusen takk for veldig hyggelig befaring. Tilbudet er gyldig i 30 dager. NB! Elektriker er ikke inkludert. Produktene må betales før jeg kan hente dem ut fra leverandør. Jobben faktureres etter at den er ferdig og godkjent av deg/dere. Alt av festemidler og tetting er inkludert i monteringen. Tilbakemelding mottas med takk. Vennlig hilsen, Even Bostad. Friske Bygg AS

Sum eks. MVA	46 144,80
25% mva av 46 144,80	11 536,20
Beløp NOK	**57 681,00**

VEDLEGG til sak 5-3 Ventilasjonsrens

Fra: Ventilasjonsrens AS <post@ventilasjon.no>
Dato: 20. mai 2026 kl. 14:30:57 CEST
Til: peder wessel <pederwessel@yahoo.no>
Emne: Sv: Tilbud på kartlegging og rens for Stig Borettslag

Hei Peder,

Ca 149.000,- eks mva.

Mvh

Bjørn
Vennlig Hilsen / Best Regards
Ventilasjonsrens AS



+47 22 17 59 40

www.ventilasjon.no
post@ventilasjon.no
StartBANK: 144896
971 089 121 MVA

20. mai 2026 kl. 02:50 skrev peder wessel <pederwessel@yahoo.no>:

Hei og takk for tilbudet
Hva vil det koste for bare ventilasjonsrens og ingen kartlegging?
Vennlig hilsen,
Peder Wessel

8. mai 2026 kl. 08:51 skrev Ventilasjonsrens AS <post@ventilasjon.no>:

Hei Peder,
Jeg takker for en hyggelig befaring, USBL rapport og beklager at dette har tatt for lang tid.
Stig borettslag består av 11 firemannsboliger, 44 stk 3-roms og 22 hybelleiligheter.

Det ønskes en kartlegging av hver leilighet i henhold til forslagene i USBL rapporten, samt rens av eksisterende kanaler. Etter rens og kartlegging vil vi foreslå tiltak basert på de avvikene vi fant.

VEDLEGG til sak 5-3 Ventilasjonsrens

Vi kommer til å bruke ca 2 uker på jobben og vil samarbeide med dere om hvordan vi kan utføre oppdraget på en best mulig måte for beboerne.

Inkludert er:
2 til 4 ventilasjonsteknikere.
Rengjøring av avtrekkskanaler samt ventiler.
Rengjøring gjennomstrømsventiler i yttervegger.
Kartlegging av ventilasjonen i hver leilighet m/ rapport
Nødvendig forbruksmateriell som renseluker, børster, filtre, masker osv.
Varslingsliste til beboere før rens.
Bilder fra før og etter rens.
Kommunikasjon med beboere før og etter rens.

Vi tar forbehold om tilgjengelighet til leilighetene og til kanaler der de går i fast himling, men renser der vi har tilgang. Der det er ventiler som ikke er demonterbare får vi ikke renset. Vi vil trenge parkering for servicebiler. Arbeidet vil foregå fra kl 07:30 til kl 14:30, mandag til fredag.

Ikke inkludert er:
Rengjøring av selve kjøkkenhette og flekskanal med hensyn på fett osv.
Der flekskanalen må byttes (den er ikke rensbar) og er tilgjengelig, så gjøres det samtidig med rens. Bytte av godkjent fleks slange m/slangeklemmer fra Flexit koster kr 600,- eks mva.
Gateparkering.
Bomlift. Vi prøver å unngå å måtte bruke lift under rens. Om det viser seg at det trengs så vil kostnadene for det ligge på ca kr 8.000,- pr dag.

Vårt tilbud på kartlegging m/rapport og rens er på kr 198.000,- eks mva.

Vi håper tilbudet er av interesse, og vi hører gjerne fra Dem.

Mvh

Bjørn

Ventilasjonsrens AS er registrert i StartBank og HMSreg - Noen av våre faste kunder er Statsbygg og Oslo Kommune - Alle våre medarbeidere er fast ansatte og har HMS kort.
Vi lønner i henhold til tariffen i bygge bransjen - Vi har 50 års erfaring fra rens og vedlikehold av ventilasjonssystemer - Vi garanterer alt arbeide utført av oss.

Vedlegg til sak 5-8

A - På de følgende sidene presenteres de nye husordensreglene, som generalforsamlingen må godkjenne.

Husordensregler

1. **Formål og omfang**

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i borettslaget, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i borettslaget. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

2. **Aktiviteter og støynivå**

Beboerne i borettslaget oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i borettslaget mellom klokken 22:00–08:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 22:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Musikkundervisning til elever tillates bare med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt mellom kl. 20.00 og 08.00.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På søndager og helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. **Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer**

Beboerne skal sørge for:

- at boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden
- at vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- at avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i borettslaget.
- straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for skadedyrbekjempelse.
- at risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.

- at balkongen/terrassen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende. Beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra balkong/terrasse.
- at ristene (slukene) på balkongene til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp nye markiser, plattinger, levegger, ekstra skjerming på verandaer, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

Ved fornyelse av markiser skal huset være enige om nye farger og/eller mønstre.

4. Vedlikehold av hus

Alle plikter som vanligvis påhviler en vaktmester, er hvert hus sitt ansvar å finne en minnelig ordning for som er rettferdig og det er enighet om.

Hvert hus har ansvaret for renhold av kjeller- og loftsarealer, vinduer i oppgang og lys i fellesarealer. Lyspærer finnes i vaskeriet.

Trappevask utføres av eksternt firma hver andre uke og vaskeliste i oppgangen attesteres ved utført vask.

De ulike husene er malt med følgende fargekoder:
Lyseblå: 5125 Orkla Beige: 1377 Utmark Mørk grå: 1462 Grå skifer 2.
Beboere i første etasje er selv ansvarlig for å male skillevegg mellom plattinger i riktig farge.

Felleskostnader dekker større vedlikehold.

5. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på borettslagets eiendom, inklusive fellesarealene.

Det er hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det utvendige ansvarsområdet som huset er tildelt på plankartet (se nedenfor). Oppgavene sommerstid består av raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus. Vinterstid er det strøing av stikkveier, holde inngangspartiet fri for snø, samt måke snø foran postkassestativer/søppelskur, og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus. Felleskostnader dekker snømåking og gressklipping.

Hvert enkelt hus styrer beplantning, inkludert blomsterkasser på sin tomt (se plankart). Alle i huset må beslutte om beplantning skal skje, og beboerne bekoster dette selv. Styret anmoder likevel at beplantningen holdes på et nivå som er akseptabelt for alle, og at man hensyntar at gressklipping kan gjennomføres etter man har plantet.

Borettslaget har flere bord/benker fordelt over hele tomten, og kan brukes av alle. Det er lov å flytte rundt på disse, men de må flyttes tilbake etter bruk. Ett bord tilhører grønt gruppa og det må spørres om tillatelse til bruk. Det er mulig å benytte Facebook-gruppen til kommunikasjon rundt lån av bord/benker.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne, og personlige eiendeler ryddes helt bort fra fellesarealene hver kveld. Dette gjelder alt av hagemøbler, leker og lekehus og idrettsutstyr som badmintonnett, bordtennisbord, etc. Disse skal plasseres på egen veranda, platting eller i kjellerarealer. Utstyr som ikke blir flyttet kan fjernes av styret. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres utenfor eget hus.

Det er en vannkran på forsiden og en vannkran på baksiden av hvert hus. Disse er felleseie, og kan brukes av alle i huset. Vannslanger, etc. må skaffes på egen hånd. Kranene er selvtømmende, og skal ikke skrus hardt igjen, kun til vannet stopper å renne.

I tillegg til private boder (for de som har det) disponerer huset sammen fellesarealet midt i kjelleren til sykler, barnevogner og akebrett.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Mat skal ikke legges ut på borettslagets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst med mindre alle i huset er enige om at dører kan være ulåst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

Grøntgruppa har ansvar for egne plantekasser mellom nr. 16 og 18, samt drivhuset. Grøntgruppa er et sosialt tiltak og alle er velkomne til å bli med.

6. Porter

Portene skal alltid lukkes når vi går inn eller ut av borettslaget. Det er andelseier(e)s ansvar og også informere barn og besøkende om det samme. Portene tas av om vinteren for å unngå at de fryser fast og for å muliggjøre brøyting. Det er andelseiernes ansvar å fjerne portene når vinteren ankommer, og sette dem tilbake på plass når våren er her.

7. Redskapsbod

Fellesskapet disponerer noe verktøy, hageutstyr og griller. Dette finner man i boden innerst til høyre i garasjeanlegget ved Selvbyggerveien 22. Nøkkelen til boden henger i vaskeriet (ved safen). Alt av utstyr skal leveres tilbake snarest mulig i den samme stand som man hentet den i (gjelder også grill). Avvik kan meldes til styret.

8. Kjøring og parkering

Stig Borettslag har 24 garasjeplasser og 7 biloppstillingsplasser/parkeringsplasser på tomten. Garasjene eies av beboerne og vedtektene omhandler regler rundt salg, vedlikehold og

felleskostnader. Parkeringsplassene eies av borettslaget og leies av beboerne, og er også omtalt i vedtektene.

Det er ikke tillatt å kjøre eller parkere på gårdsplass eller stikkveier utenfor opparbeidede biloppstillingsplasser, bortsett fra nødvendig nyttekjøring. Det er heller ikke tillatt å parkere på stikkvei foran vaskeriet.

Parkering av vare- og lastebiler, samt campingvogner og tilhengere på borettslagets eiendom er forbudt. Dette gjelder også på biloppstillingsplassene.

Sykler kan stå parkert utenfor eget hus.

9. Vaskeriet og tørkeplass

Borettslagets vaskeri finner man i kjelleren på Selvbyggerveien 22 (egen inngang mot Selvbyggerveien). Alle enheter skal ha nøkkel dit. Kontakt styret hvis så ikke er tilfelle. Vaskeriets regler og tider (08.00-19.00) på vaskeritavle skal overholdes.

Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer på borettslagets eiendom. Det er kun tillatt å tørke tøy på tørkeplassen eller små stativer på balkongene. Vasketider i vaskeriet skal til enhver tid stå på et oppslag i vaskeriet.

10. Dugnad

Dugnader avholdes minimum to ganger i året (væravhengig). Disse varsles med oppslag. Et dugnadstillegg blir innkrevd sammen med felleskostnadene og blir tilbakebetalt en gang i året hvis andelseier er registrert med dugnadsdeltagelse.

11. Dyrehold

Overordnet gjelder borettslagsloven for anskaffelse av dyr. Ved ønske om anskaffelse av dyr bør alle beboerne i huset godkjenne dette og styret informeres. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Båndtvang for hunder skal overholdes hele året. Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

12. Brannvern

Stig borettslag har et brannalarmsystem felles for hvert hus. Det skal være er én røykdetektor i hver etasje. Ved utbygging må røykdetektor i etasjen kobles på systemet og styret kan kontaktes. Ved røyk/brann går alarmen i hele huset. Sentralen (boksen) finner man rett på innsiden av døren ned til kjelleren. Anlegget er ikke koblet til eksterne kilder, det vil si at formålet er å få alarmert alle i huset at det brenner. Anlegget inspiseres og testes årlig av fagfolk. Dersom det oppstår feil ved brannalarmsystemet som ikke kan løses av husets beboere, må dette umiddelbart meldes til styret.

Andre røykvarslere i boligen skal vedlikeholdes av eier ved at batteriet skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen.

Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Det er montert en stige på hver side av alle hus som rømningsvei.

Trappeoppganger og korridorer skal holdes fri for gjenstander, slik at det ikke kommer i veien for brannvesenet om det skulle oppstå brann. Skoskap med dører/skuffer kan monteres med veggfeste på vegg ved siden av leilighetens inngangsdør, men dette må ikke gå over høyden på rekkverket i gangen. Maks dybde er 22 cm. Bredden begrenser seg til den ledige veggplassen. Løse gjenstander skal ikke settes under eller oppå skoskapet.

Oppbevar aldri propan i kjeller eller på loft. Dette gjelder små og store beholdere.

Grilling med kullgrill er ikke tillatt på balkonger, terrasser eller plattinger.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

13. Felleskostnader og husleie

Andelens felleskostnader og fellesgjeld beregnes ut fra en fordelingsnøkkel. Fordelingsnøkkelen baserer seg på antall kvadratmeter bolig man har til disposisjon. Ved utbygging av leiligheter i kjeller eller loft skjer det justeringer i fordelingsnøkkelen for de utbygde leilighetene. Husleien fordeles etter fordelingsnøkkelen. For de som eier garasje eller leier parkeringsplass vil det være et ytterligere tillegg i husleien for dette.

14. Brudd på husordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Tilleggsinformasjon

Utover husordensregler har Stig borettslag vedtekter som er borettslagets «grunnlov» som gjenspeiler reguleringer i borettslagsloven og andre vedtatte regler for borettslaget. Andelseier plikter å sette seg godt inn i og overholde vedtektene.

Borettslaget har også utarbeidet en del avtaler som gjelder følgende områder:

- Støtteordning på utskifting av rør og membran ved oppussing av bad
- Borettslagets og andelseiers utvendige og innvendige vedlikeholdsplikt.
- Oppkjøp av fellesarealer.
- Utbygging av disse arealene og innbygging av boder.
- Innsetting av tak og kjellervinduer, samt vedlikehold og eventuelt bytte av disse.
- Plattinger og skillevegger.
- Garasjene og biloppstillingsplassene.
- Korttidsutleie

Figur 1. Oversikt over tilhørende uteareal til hvert enkelt hus.



Oversikt over tilhørende uteareal til hvert enkelt hus. Borettslagets tomt er for alle, men hvert enkelt hus styrer beplantning på sin tomt, gitt enighet i huset, og at gressklipperen kommer til overalt. Hvert hus har ansvar for å vedlikeholde sitt område, sommer som vinter.

5

Vedlegg til sak 5-8

B - På de følgende sidene presenteres malen fra USBL

Standard ordensregler for boligselskapet

1. Formål og omfang

Ordensreglene er til for å holde ro og orden i boligselskapet, og for å sikre et godt bomiljø ved at alle tar hensyn til hverandre.

Ordensreglene gjelder for alle som oppholder seg i boligselskapet. Andelseierne er ansvarlig for å etterleve reglene, og for at eventuelle egne husstandsmedlemmer, besøkende og leietakere gjøres kjent med og overholder dem.

Dersom boligselskapet har særlige regler for parkering, behandling av teknisk utstyr, rengjøring eller annet, er disse å anse som en del av ordensreglene.

2. Aktiviteter og støynivå

Beboerne i boligselskapet oppfordres til å begrense alle aktiviteter som kan virke forstyrrende på naboene. Det skal være ro i boligselskapet mellom klokken 23:00–06:00. I dette tidsrommet skal det ikke spilles høy musikk eller utføres annen aktivitet som forstyrrer nattesøvnen, eller på annet vis virker sjenerende på omgivelsene. Ved spesielle anledninger, som medfører ekstra støy etter klokken 23:00, varsles beboerne i tilstøtende boliger i god tid.

Ved innflytting, modernisering eller reparasjoner i boligen som medfører banking, boring, sliping, saging etc, varsles naboer, og det tillates i tidsrommet:

- På hverdager klokken 07:00–20:00
- Lørdager klokken 10:00–18:00

På helligdager tillates det ikke støyende arbeider mellom klokken 00.00-23.59, og heller ikke fra klokken 16.00 på jul-, påske- og pinseaften.

3. Bruk av boligen og eventuelle tilknyttede arealer

Beboerne skal sørge for:

- At boligen er tilstrekkelig oppvarmet ved fravær, flytting eller lignende i den kalde årstiden slik.
- At vann/avløpsrør ikke blir frostskadet.
- At avtrekksventiler på kjøkken, bad og toalett holdes åpne for å unngå kondensskader og muggdannelse i boligen.
- Å opptre ansvarlig med ild og varme, slik at det ikke oppstår brann i boligselskapet.

- Straks å melde fra til styret dersom det oppdages veggedyr, kakerlakker eller lignende i boligen. Andelseier må for egen regning sørge for desinfeksjon.
- At risting av tøy, teppebanking og lignende fra balkong eller gjennom vinduer ikke forekommer.
- At balkongen ikke benyttes som lagringsplass for søppel, møbler eller lignende, og beboer står også ansvarlig for å fjerne snø og is fra denne.
- Ristene (slukene) på balkongene må til enhver tid holdes rene for skitt slik at overvann ikke trenger inn i boligen. Oppståtte skader av slik forsømmelse kan medføre økonomisk ansvar.
- Å melde alle skadesaker til styret. Styret avklarer hvorvidt det er forsikringsdekning for skaden og kontrollerer hvorvidt bygningen kan være skadet.
- Å begrense skaden, for eksempel å kontakte rørlegger for å stanse en lekkasje.

Eieren skal søke styret/generalforsamling om adgang til å gjøre inngrep i yttervegger/utearealer, som å sette opp markiser, plattinger, levegger, parabolantenne, varmepumpe eller lignende.

4. Fellesarealer

Beboerne oppfordres til å holde det rent og ryddig på boligselskapet eiendom, inklusive fellesarealene.

Søppelkasser er kun beregnet til husholdningsavfall. Papir sorteres og kastes i egne beholdere. Glass og andre farlige gjenstander kastes også i egne beholdere for dette formålet. Avfall skal ikke settes utenfor søppelkassene.

Fellesarealer holdes fritt for gjenstander som tilhører beboerne. Barnevogner og sykler kan imidlertid plasseres på angitte plasser.

Mat skal ikke legges ut på boligselskapets område, da dette lett kan tiltrekke rotter og mus til boligene.

Fellesdører skal alltid være låst. Lyset slukkes etter bruk på loft og i kjeller.

5. Kjøring og parkering

Dersom boligselskapet har innført bestemte områder for parkering og kjøring av motorkjøretøy, benyttes disse. De som eventuelt er tildelt garasje eller egen plass, tar først i bruk den før fellesparkeringen benyttes. Kjøring og parkering på gårdsplasser, gang- og sykkelveger er ikke tillatt, bortsett fra nødvendig nyttekjøring.

6. Dyrehold

Velg ett av alternativene:

Alternativ 1:

Det er tillatt med dyr i boligselskapet under forutsetning av at eier aksepterer boligselskapets regler for dyrehold. Signert erklæring om dyrehold vedlegges søknad.

Alternativ 2:

Det er forbudt å holde dyr i boligselskapet. Selv om det er et forbud mot dyrehold, kan brukeren av boligen søke styrets godkjennelse til det. Dersom gode grunner taler for dyreholdet, og det ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen, vil søknaden bli innvilget, jfr. § 5-11 fjerde ledd i borettslagsloven/ § 19 sjette ledd i eierseksjonsloven.

Søknaden skal være behandlet innen en måned fra den mottas av styret. Passivitet er å anse som godkjenning. Et avslag kan påklages til generalforsamling/sameiermøte.

Eventuell klage på dyrehold må skje skriftlig. Styret kan innkalle partene til samtaler i saken. Styret kan pålegge påklaget om å fjerne dyret.

7. Brannvern

I henhold til forskrift om brannforebyggende tiltak skal boligselskapet sørge for at bygningen er utstyrt og vedlikeholdt i samsvar med gjeldende lover og forskrifter om forebygging av brann. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Røykvarsler skal være plassert slik at den kan høres fra alle soverom med dør lukket. Røykvarsler skal vedlikeholdes av eier ved at batteri skiftes hvert år. Røykvarsleren må testes fra tid til annen. Brannslukkingsapparatet plasseres slik at det er lett tilgjengelig, gjerne i tilknytning til soverom.

Dersom det oppstår feil ved brannvernsutstyr, må dette umiddelbart meldes til vaktmester/styre i boligselskapet. For sameier gjelder dette bare på fellesområdene.

Ved salg av boligen skal pålagt brannvernutstyr stå igjen i boligen.

8. Brudd på ordensreglene

Brudd på ordensreglene er å anse som mislighold, og kan føre til sanksjoner.

Hentet fra USBL sin nettside 19.05.2026: Standard ordensregler for boligselskapet | Usbl

Vedlegg til sak 5-8

C - På de følgende sidene presenteres dagens velkomstbrev og husordensregler


Stig Borettslag

Velkommen til Stig Borettslag

Dette er en kjapp guide til borettslagets tjenester og ting som er kjekt å vite.
For mer detaljert informasjon se husordensregler og vedtekter på påfølgende sider.

Arrangementer
Borettslaget arrangerer følgende arrangementer.
- Julegranstenning 1. søndag i advent
- Felles sammenkomst etter dugnad to ganger i året (væravhengig)

Benker og bord
Borettslaget har flere sittegrupper/parkbenker fordelt over hele tomten, og kan brukes av alle. Det står et sett mellom nr 4 og nr 6. To ved lekeplassen. En mellom nummer 14, 16 og 18 og en ved nr 20 og 55.

Boder/fellesarealer
I tillegg til private boder (for de som har det) disponerer huset sammen fellesarealet midt i kjelleren til sykler, barnevogner og akebrett.

Brannalarm
Stig borettslag har et brannalarmsystem felles for hvert hus. Det er én røykdetektor i hver boenhet (de som har bygd ut i kjelleren kan kjøpe en ekstra hvis ønskelig). Ved røyk/brann går alarmen i det huset. Sentralen (boksen) finner man rett på innsiden av døren ned til kjelleren. Anlegget er ikke koblet til eksterne kilder, og formålet er å få alarmert alle i huset at det brenner. Anlegget inspiseres og testes årlig av fagfolk.

Dyrehold
I forbindelse med anskaffelse av dyr skal dette godkjennes med naboene i huset og styret informeres. Dette godkjennes av styret såfremt andre beboere i huset ikke har allergier.

Facebook-gruppe
Styret har laget en lukket gruppe som heter Stig borettslag på Facebook. Her vil vi legge ut viktige dokumenter, komme med påminnelser og oppdateringer. Vi oppfordrer alle beboerne til å bruke gruppen aktivt, men vi anmoder til en hyggelig tone og generelt nettvett. Styrets medlemmer er moderatorer i gruppen.

Fordelingsnøkkel
Andelens felleskostnader og fellesgjeld beregnes ut fra en fordelingsnøkkel. Den baserer seg på antall kvadratmeter bolig man har til disposisjon. Ved utbygging av leiligheter i kjeller eller loft, så skjer det justeringer i fordelingsnøkkelen for de utbygde leilighetene.

Hageregler
Vi har en stor, fantastisk hage som vi alle deler på. Her er det plass til busker, trær, grilling og piknik, samt lek og moro. Nettopp fordi hagen er for alle, og for å holde det ryddig og rent i borettslaget så skal alle personlige eiendeler ryddes helt bort fra fellesarealene hver kveld. Dette gjelder alt av hagemøbler, leker og lekehus og idrettsutstyr som badmintonnett, bordtennisbord, etc.
Disse skal plasseres på egen veranda, platting eller i kjellerarealer. Utstyr som ikke blir flyttet kan fjernes av styret.

Husene
Stig Borettslag består av 11 hus. Husene var oppført som seksmannsboliger med leiligheter på rundt 70 kvadratmeter i første og andre etasje, og hybler i tredje etasje. I moderne tid har de fleste førsteetasjene bygget ut i kjelleren, mens flere av leilighetene i andre etasje har innlemmet hybelen. Dette betyr at det er ulike konstellasjoner i nær sagt alle hus, både mtp størrelse på leiligheter og antall leiligheter.
De ulike husene er malt med følgende malekoder. Beboere i første etasje er selv ansvarlig for å male skillevegg mellom plattinger i riktig farge.
Fargekoder: Lyseblå: 5125 Orkla Beige: 1377 Utmark Mørk grå: 1462 Grå skifer

Husleie
Husleien fordeles etter en fordelingsnøkkel basert på hvor mange kvadratmeter boligen er på. Husleien er delt opp i tre hovedelementer: Felleskostnader, renter på lån og låneavdrag. For de som eier garasje eller leier parkeringsplass så vil det være ytterligere tillegg i husleien for dette. Felleskostnadene justeres vanligvis i januar hvert år basert på ordinær prisstigning og eventuelle andre behov som finnes i borettslaget mtp vedlikehold. Den delen av husleien som gjelder låneavdrag og renter på lån kan justeres både 1. januar og 1. juli, eventuelle justeringer av denne vil være knyttet direkte til endring i rentebetingelser fra banken.
Husleien sendes ut av USBL for 6 måneder av gangen, med mulighet for avtalegiro. USBL benytter seg av et eksternt kreditorselskap, som er raskt ute med påminnelser (og tilhørende gebyrer).

Parkering
Stig Borettslag har 24 garasjeplasser og 7 biloppstillingsplasser på tomten. Garasjene eies av beboerne og vedtektenes §13-1 omhandler regler rundt salg, vedlikehold og felleskostnader.
Parkeringsplassene eies av borettslaget og leies av beboerne, og er omtalt i våre vedtekter i §13-2.

Porter
Vi lukker alltid portene når vi går inn eller ut av borettslaget. Det er andelseier(e)s ansvar og også informere barn og besøkende om det samme. Portene tas av om vinteren for å unngå at de fryser fast og for å muliggjøre brøyting. Det er beboernes ansvar å fjerne portene når vinteren ankommer, og sette dem tilbake på plass når våren er her.

Redskapsbod
Fellesskapet disponerer noe verktøy, hageutstyr og griller. Dette finner man i boden innerst til høyre i garasjeanlegget ved Selvbyggerveien 22. Nøkkelen til boden henger i vaskeriet (ved tavlen). Alt av utstyr skal leveres tilbake snarest mulig i den samme stand som man hentet den i (gjelder også grill). Avvik kan meldes til styret.

Styret
All korrespondanse med styret skal skje til styret@stigborettslag.no. Se skriv fra styret for ytterligere informasjon.

Trær og busker
Med tanke på beplantning styrer hvert hus sitt område, se illustrasjon på husordensreglert. Flertallet i huset må beslutte dette, og beboerne bekoster dette selv. Styret anmoder likevel at beplantningen holdes på et nivå som er akseptabelt for alle, og at man hensyntar at gressklipping kan gjennomføres etter man har plantet.

Vaktmestertjenester
Vi har ikke vaktmester i Stig Borettslag, så det er beboernes ansvar å holde det rent og pent på tomten.
- Vi betaler for snømåking, gressklipping og større vedlikehold (maling) etc.
- Feiing av stikkveier, luking, strøing om vinteren, klipping av hekk, etc. gjøres av beboerne. Hvert hus har ansvar for sin sone (se soneinndeling i husordensregler).
- Det er også beboernes ansvar å bytte lyspærer i fellesområder som kjeller, inngangsparti og utelamper. Lyspærer finnes i vaskeriet.
- Trappevask gjennomføres en gang i uken, og kvitteres på skjema i oppgangen. Se husordensregler for detaljert beskrivelse.

Vannkraner
Det er en vannkran på forsiden og en vannkran på baksiden av hvert hus. Disse er felleseie, og kan brukes av alle i huset. Vannslanger, etc. må skaffes på egen hånd. Kranene er selvtømmende, og skal ikke skrus hardt igjen, kun til vannet stopper å renne.

Vaskeri
Borettslagets vaskeri finner man i kjelleren på Selvbyggerveien 22 (egen inngang mot Selvbyggerveien). Alle enheter skal ha nøkkel dit. Kontakt styret hvis så ikke er tilfelle. Vaskeriets regler og tider på vaskeritavle skal overholdes.

Husordensregler

Husordensreglene skal sikre oss ro, orden og hygge i hjemmene – og et godt bomiljø. Leilighet eller fellesareal må ikke brukes slik at andre unødig sjeneres. Hver enkelt andelseier og beboer er ansvarlig for at borettslagets husordensregler blir fulgt. Husordensreglene utgjør en del av leiekontrakten.

Gjentatte eller grove brudd på husordensreglene gir styret rett til å treffe nødvendige forføyninger. Alle plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er hvert hus sitt ansvar å finne en minnelig ordning for som er rettferdig og det er enighet om. Hvert hus har da ansvaret for renhold av kjeller og loftsarealer, vinduer i oppgang, trapper, lys i fellesarealer og at de øvrige bestemmelser i husordenen følges. Trappevasken skal tas minst en gang i uken og vaskeliste i oppgangen skal attesteres ved utført vask.

Utvendige installasjoner
Det er ikke tillatt å sette opp parabolantenner. Alle andre mindre utvendige antenner skal søkes til og godkjennes av styret. Montering av utvendig aggregat for luft-til-luft varmepumpe skal søkes til og godkjennes av styret. Ekstra skjerming på verandaene utover vanlig rekkverk- skal søkes til og godkjennes av styret. Markiser- Ved fornyelse av nye farger, mønstre skal huset være enig- før dette søkes til og godkjennes av styret. Det vil da være en periode som huset har to forskjellige farger, mønstre, men vil over tid bli likt i hvert hus.

Ro i leiligheten
Det skal i alminnelighet være ro i leiligheten fra kl 2200 til kl 0800. Bråk og støy fra leilighetene må unngås. Musikkundervisning tillates bare etter godkjennelse fra styret, og med samtykke av naboer over, under og ved siden. Musikkøvelser er ikke tillatt etter kl 2000.

Dyrehold
Tillatelse til dyrehold søkes styret, og gis dersom ingen beboere i huset kan gi dokumenterte medisinske årsaker for avslag. Dyr som ferdes på fellesområdene skal holdes under oppsyn, og det skal tas spesielt hensyn til andre beboeres forhold til dyr. Ekskrementer fra dyr skal fjernes umiddelbart.

Sikkerhet
Trappeoppganger og korridorer skal holdes fri slik at det ikke er uventede gjenstander i veien for brannvesenet om det skulle oppstå brann. Skoskap med dører/skuffer kan monteres på vegg ved siden av leilighetens inngangsdør, men dette må ikke gå over høyden på rekkverket i gangen. Maks dybde er 22 cm. Bredden begrenser seg til den ledige veggplassen. Løse gjenstander skal ikke settes under eller oppå skoskapet. Skapet skal monteres med veggfeste. Oppbevar aldri propan i kjeller eller på loft. Dette gjelder små og store beholdere. Grilling med kullgrill er ikke tillatt på terrasser eller plattinger.

Avfall
Avfall skal sorteres etter Renovasjonsetatens regler. Avfall det ikke er plass til i kassene, leveres til renovasjonskjørerne eller bortskaffes på annen forsvarlig måte. Fyll aldri kassene mer enn at lokket kan lukkes ordentlig. Bruk de søppelkassene foran de andre husene hvis din søppelkasse er full. Gjenstander som skal kastes skal ikke settes ved siden av kassene da renovasjonskjørerne ikke tar dette med seg.

Vaskeriet og tørkeplass
Det er ikke tillatt å vaske eller tørke tøy som tilhører andre enn borettslagets medlemmer. Det er kun på tørkeplassen eller små stativer på balkongene man kan tørke tøy. Tørkeplassen skal ikke benyttes på søn- og helligdager. Vasketider i vaskeriet skal til enhver tid stå på et oppslag i vaskeriet.

Lufting
For best mulig inneklima hold ventiler over vinduene åpne.

Fotballsparking, etc.
Fotballsparking og annen organisert idrett med store grupper barn er forbudt på lagets område, og styret hen-

stiller til at dette foregår på områder som Sletta som er tilrettelagt for dette. Vi vil imidlertid fortsatt tilrettelegge til at barn i borettslaget fortsatt skal leke med ball og utfolde seg, men ber om forståelse for at fotballsparking med store grupper barn kan være til sjenanse for naboer, og at det også kan gå hardt utover busker og trær.

Parkering
Det er ikke tillatt å parkere på gårdsplass eller stikkveier utenfor opparbeidede biloppstillingsplasser. Parkering av vare- og lastebiler, samt campingvogner og tilhengere på lagets eiendom er forbudt. Dette gjelder også på biloppstillingsplassene. Parkering forbudt er det også foran og på stikkvei ned til vaskeriet.

Dugnad
Dugnader avholdes etter behov. Disse varsles med oppslag. Et dugnadstillegg blir innkrevd sammen med felleskostnadene og blir tilbakebetalt en gang i året hvis beboer er blitt registrert med dugnadsdeltagelse.

Ansvarsområder uteareal er
På samme vis som innvendige plikter som vanligvis påhviler en vaktmester er det hvert hus sitt ansvar å finne en ordning for vedlikehold av det utvendige ansvarsområdet som huset er tildelt på plankartet nedenfor. Oppgavene sommerstid består av raking, beskjæring, vanning, gjødsling og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus. Vinterstid er det strøing av stikkveier, holde inngangspartiet fri for snø. Måke snø foran postkassestativer og søpleskur og ellers oppgaver som styret pålegger det enkelte hus.

Nettopp fordi hagen er for alle, og for å holde det ryddig og rent i borettslaget så skal alle personlige eiendeler ryddes helt bort fra fellesarealene hver kveld. Dette gjelder alt av hagemøbler, leker og lekehus og idrettsutstyr som badmintonnett, bordtennisbord, etc. Disse skal plasseres på egen veranda, platting eller i kjellerarealer. Utstyr som ikke blir flyttet kan fjernes av styret.

Andre praktiske opplysninger
Stig borettslag har også en del vedtekter og avtaler som gjelder følgende:
- Støtteordning på utskifting av rør og membran ved oppussing av bad
- Borettslagets og andelseiers utvendige og innvendige vedlikeholdsplikt.
- Oppkjøp av fellesarealer.
- Utbygging av disse arealene og innbygging av boder.
- Innsetting av tak og kjellervinduer, samt vedlikehold og eventuelt bytte av disse.
- Plattinger og skillevegger.
- Garasjene og biloppstillingsplassene.

Les nøye gjennom de vedtektene som eventuelt angår deg, og ta kontakt med styret hvis det er noe du lurer på.



Oversikt over tilhørende uteareal til hvert enkelt hus. Borettslagets tomt er for alle, men hvert enkelt hus styrer beplantning på sin tomt, gitt enighet i huset, og at gressklipperen kommer til overalt. Hvert hus har ansvar for å vedlikeholde sitt område, sommer som vinter.

REGISTRERING OG FULLMAKT

Vennligst bruk BLOKKBOKSTAVER. Alle felter skal fylles ut.

Eier:

Fullt navn: _____

Eier av andel/seksjon: _____

I borettslag/sameie: _____

Fyll ut feltene under hvis du skal møte med fullmektig.

Mottaker av fullmakt (fullmektig):

Fullt navn: _____

E-postadresse: _____

Telefonnummer: _____

Fødselsdato: _____

Fullmaktsgiver (eier) gir med dette fullmektig fullmakt til å møte og stemme på generalforsamling/årsmøte Torsdag 04.06.2026.

I et **borettslag** kan en fullmaktshaver kun representere **én** andelseier gjennom fullmakt. I et **sameie** er det derimot adgang til at en fullmaktshaver kan representere **flere** seksjonseiere samtidig.

Uavhengig av organisasjonsform skal fullmakter være **blanko**, det vil si at de ikke skal inneholde føringer for hvordan eieren ønsker å stemme.

For møter som skal gjennomføres digitalt skal signert fullmakt oversendes styret i ditt borettslag/sameie innen periode for kommentarer/spørsmål starter, slik at fullmakt kan registreres og Usbl kan gi tilgang. Mottaker av fullmakt må på egenhånd opprette «Min Side-bruker» på Usbl.no, Bonabo - Min Side.

NB:
Juridiske eiere må gi fullmakt til en fysisk person for å kunne avgi stemme i digital generalforsamling/årsmøte.

_____(sted), den _____ (dd.mm.åå).

_____

Eiers underskrift

Protokoll

Fra ordinær generalforsamling i Stig Borettslag torsdag 04.06.2026 kl. 18:00 - Årvoll Gård.

1. Konstituering

1.1 Valg av møteleder

Vedtak:
Som møteleder ble valgt: Vidar Karlstad(Usbl)

1.2 Valg av sekretær

Vedtak:
Som sekretær ble valgt: Simon Nguyen(Usbl)

1.3 Valg av eier til å undertegne protokollen sammen med møtelederen

Vedtak:
Valgt ble: Asbjørn Haus

1.4 Opplysning om antall møtende med stemmerett og antall fullmakter

Forretningsfører sørger for oppsummering av antall møtende i protokollen

Vedtak:
Tatt til orientering

Antall fremmøtte med stemmerett: 21

Antall fremlagte fullmakter: 5

Totalt: 26

1.5 Godkjenning av innkalling

Vedtak:
Godkjent

1.6 Godkjenning av saksliste

Vedtak:
Godkjent

2. Godkjenning av årsregnskap 2025

Årsregnskapet og revisjonsberetningen for 2025 følger vedlagt. Årsregnskapet for 2025 anbefales godkjent.

Vedtak:
Årsregnskapet for 2025 ble gjennomgått.
Vedtak: Godkjent

3. Årsmelding 2025

Årsmeldingen fra styret er frivillig og følger vedlagt.

Vedtak:
Årsmeldingen ble presentert og tatt til orientering.

4. Godtgjørelse til styret

Styrets foreslåtte honorar gjelder for styreperioden 2025-2026 og kostnadsføres i regnskapet for 2026.

176.000,- kr

I tillegg foreslås det en ekstraordinær betaling til styreleder på kr 17 000,-

Vedtak:
Styrehonorar på kr 193.000,- ble godkjent

5. Andre saker

5.1 Vedtekter 5.5 Utskifting av hovedavløp og vannrør

Forslagstiller: Styret

- Dagens modell med individuelt ansvar beholdes
- Vedtekter 5-5 Utskifting av hovedavløp og vannrør oppdateres for

5-5-6 Første etasje Hovedavløp (3) oppdateres
- Fra dagens tekst: *Dersom avløpsrør ikke er utskiftet fra andre etasje skal nytt avløpsrør avsluttes under forgreining til sluket for andre etasje.*
- Til ny tekst: *Ved hovedombygginger av bad og kjøkken i 1. etg skal avløpstammer fra 2. etg skiftes ut i sin helhet gjennom 1. etg og fram til bunnledninger i kjeller, slik at hele avløpsrør-nettet etter hvert blir fornyet, og at man unngår å kasse inn gamle installasjoner som er modne for utskifting.*

5-5-7 Andre etasje Hovedavløp (5) oppdateres

- Fra dagens tekst: Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør starte ved forgreiningspunkt til gammel sluk i første etasje.
- Til ny tekst: Dersom avløpsrør ikke er utskiftet i første etasje skal nytt avløpsrør ved tilknytningen til stammen i tak i 1. etg. Alle avløpsrør i oppussede bad skal skiftes i etasjen som pusses opp, slik at man unngår å bygge inn gamle rør som er modene for utskifting

Vedtak:
Enstemmig vedtatt

5.2 Ventilasjon

Vedtektene oppdateres med:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - nytt underkapitel (10)

(10) Andelseiere har, med virkning fra 4. juni 2026, mulighet til å installere et mini-ventilasjonsanlegg som beskrevet i APPENDIX 15-1. Vedlikehold er andelseierens ansvar.
15-1 Mini-ventilasjonsanlegg - nytt kapitel 15. APPENDIX Stig Borettslag skal prinsipielt legge til grunn bruk av desentralisert mini-ventilasjonsanlegg. Dette anlegget vil gjøre at rommene blir ventilert med varmegjenvinning og filtering av luften, med enkle midler. Ventiler kan plasseres på siden over vinduer med tilsvarende plassering som lufteluker opprinnelig hadde da byggene var nye. Systemet krever små inngrep, og gir god ventilasjonseffekt. Systemet forklares på Lunos hjemmeside inkl. en kort video: https:// www.lunos.no/ inneklima/om-lunos-systemer.

Den enkelte andelseier står fritt til å beslutte om, og eventuelt når, et slikt anlegg skal installeres i egen bolig. Andelseiere kan velge annet fabrikat enn Lunos, forutsatt at valgt løsning har tilsvarende lavt støynivå og tilfredsstiller relevante tekniske krav. Vifteenhetene skal plasseres i tilknytning til vinduer på en måte som ivaretar bygningens estetikk, og som etterligner plasseringen av de opprinnelige luftelukene som var etablert ved siden av vinduene da byggene ble oppført. Før installasjon igangsettes, skal andelseier sende søknad til styret for godkjenning. Søknaden skal inneholde en skisse av planlagt løsning, informasjon om valgt leverandør og modell (inkludert dokumentasjon på størrelsen og lydnivå av vifteenhet), samt godkjenning fra berørte naboer. En nabo kan kun nekte godkjenning dersom det foreligger en saklig og holdbar begrunnelse. Andelseier har ansvar for vedlikeholdt av miniventilasjonsanlegg.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.3 Varmepumpe

Vedtektene oppdateres med:

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt - nytt kapitel (11)

(11) Andelseiere har, med virkning fra 4. juni 2026, mulighet til å installere en luft-til-luft varmepumpe som beskrevet i vedlegg 15-2. Vedlikehold er andelseierens ansvar.

15-2 Luft-til-luft varmepumpe - nytt kapitel 15-2

Hvert hus i borettslaget kan søke styret om godkjenning for installasjon av luft-til-luft varmepumpe. Søknaden må dokumentere at samtlige beboere i det aktuelle huset samtykker til installasjonen. Videre skal søknaden inneholde en skisse som tydelig viser plassering av både inneog utedel. Andelseiere i de nærmest berørte nabohusene må gi sitt samtykke. Det skal i tillegg fremlegges teknisk dokumentasjon, herunder opplysninger om støynivå (dB) for både inne- og utedel, samt øvrige relevante spesifikasjoner. Styret kan sette vilkår for godkjenning, og installasjonen må ikke medføre urimelig ulempe for øvrige beboere, herunder støy, estetiske forhold eller andre belastninger.

Vedtak:

Enstemmig vedtatt.

5.4 Rens av felles ventilasjonsanlegg

Forslagstiller: Loes van der Ven

Jeg ønsker å melde inn en sak til generalforsamling. Saken har tidligere vært meldt inn og delvis behandlet på generalforsamling men nedstemt. Den omhandler det felles ventilasjonsanlegget, hvor kjøkkenvifter er koblet til avtrekkssystemet. Dette medfører bla. at matlukt trekker inn i min leilighet.

Matlukt inn i leiligheten er en ting, men jeg vurderer også avtrekkssystemet som en potensiell brannfare, da det over tid har samlet seg opp betydelige mengder matfett. USBL har dokumentasjon på dette når de var innom på en befaring tidligere.

Når det elektriske anlegget nå er blitt kontrollert og utbedret med hensyn til HMS, mener jeg også at ventilasjonsanlegget bør følges opp

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

Styrets innstilling vedtatt med et overveldende flertall.

5.5 Gjennomgang av fordelingsnøkkel og felleskostnader

Forslagstiller: Marte Syvertsen

Det er i forbindelse med gjennomgang av felleskostnader blitt opplyst at dagens fordelingsnøkkel delvis bygger på et forlik fra ca. 2012 knyttet til utbygging av loft og kjeller, hvor enkelte tilleggsarealer beregnes til 75 % av ordinær kvadratmeterpris.

Denne ordningen fremgår ikke av vedtektene, og dokumentasjonen på forliket er foreløpig ikke gjort tilgjengelig for andelseiere. Samtidig ser det ut til at leiligheter med tilsynelatende lik størrelse kan ha betydelige forskjeller i felleskostnader.

Flertallskrav: 2/3 flertall / Enstemmig **(fylles inn kun dersom flertallskrav avviker fra "alminnelig flertall")**

Vedtak:
Forslaget vedtatt mot en stemme.

Generalforsamlingen ber styret:

1. Fremlegge dokumentasjon på forlik eller vedtak som ligger til grunn for dagens fordelingsnøkkel.
2. Gjennomgå fordelingsnøkkelen i borettslaget og redegjøre for hvordan felleskostnader beregnes for de ulike andelene.
3. Eventuelt legge frem forslag til justeringer slik at fordelingsnøkkelen er transparent og rettferdig for alle andelseiere.

5.6 Forprosjekt for å utrede behovet og eventuelle muligheter for å bygge sykkelboder

Forslagstiller: Asbjørn Kvarstein Haus

Da vil jeg gjerne melde inn en sak om å etablere et forprosjekt for å bygge sykkelboder i borettslaget. Målet med forprosjektet er å utrede behovet og eventuelle muligheter for å bygge sykkelboder i borettslaget. Forprosjektet skal også utrede kostnader, samt foreslå regler for bruk og en vedlikeholdsplan.

Hvis styret ønsker det foreslår jeg meg selv som en av deltakerne i prosjektgruppen, men det er en forutsetning for prosjektet at en eller flere andre også ønsker å bidra. Jeg foreslår at styret bestemmer prosjektgruppens sammensetning.

Prosjektgruppen rapporterer til styret ved behov. Forslag til eventuelt vedtak om å bygge bodene fremmes på ordinær generalforsamling i borettslaget.

Forprosjektet skal i utgangspunktet ikke medføre noen kostnader. Hvis det skulle dukke opp kostnader i forbindelse med forprosjektet må dette avklares med styret på forhånd.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.7 Overdragelse av areal ved fellestoalettene

Generalforsamlingen gir styret i borettslaget fullmakt til å overdra gjenværende fellestoaletter i 3. etg. vederlagsfritt i henhold til vanlig praksis i borettslaget.

Vedtak:
Forslaget ble ikke vedtatt.

5.8 Oppdatering av husordensregler

Forslagstiller: Styret

Styret fremla forslag til nye husordensregler.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

5.9 Prøveprosjekt Sosialkomité

Generalforsamlingen ber styret:

Oppnevne en sosialkomité som et prøveprosjekt frem til neste generalforsamling. Sosialkomitéen bør bestå av minimum to andelseierer fra ulike andelsenheter. Alle andelseiere er velkommen til å bli med. Sosialkomitéen får ansvar for:

- Sosial samling i forbindelse med dugnader hvert halvår (vår og høst) som inkluderer mat- og drikkeservering.
- Julegrantenning 1. søndag i advent
- Flaggheising på alle offisielle flaggdager

Sosialkomitéen står fritt til å arrangere sosiale arrangementer utover dette. Dersom det ønskes arrangementer med utgifter må dette avtales med styret.

Ved neste generalforsamling evalueres prosjektet og det vurderes om dette bør bli en permanent ordning.

Vedtak:
Enstemmig vedtatt.

6. Valg

6.1 Valg av 3 medlemmer til styret

Vedtak:
Valgt ble: Kristine Løvjomås for 2 år.

Valgt ble: Espen Skoglund for 2 år.

Valgt ble: Mari Molvik for 1 år.

6.2 Valg av 1 varamedlemm til styret

Det skal velges ett varamedlem til styret for en periode på 1 år. Et varamedlem trer inn når et styremedlem ikke har anledning til å delta på styremøter.

Vedtak:
Valgt ble: Bjørn Sandvold for 1 år.

6.3 Valg av valgkomite

Vi takker Gunhild Brevik og Ann-Sofie Aaserud for deres innsats de siste 2 årene.Begge ønsker nå å gi stafettpinnen videre.

Vedtak:
Valgt ble: Eirik Ness og Bendik Kvamstad.

Protokollen er godkjent.

Vidar Karlstad/s/

Møteleder

Asbjørn Haus/s/

Protokollvitne

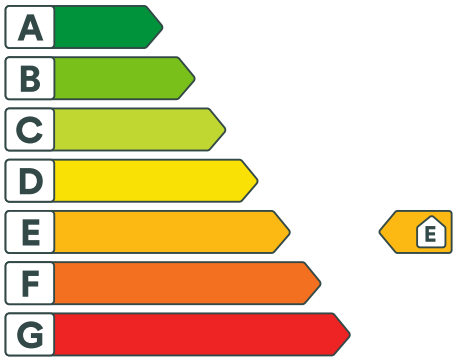
---------- ----------
Møteleder Protokollvitne

enova

Energiattest



Adresse **Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371756**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80216734**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **625**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0201**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **86,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **70,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Ved**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **243,54**

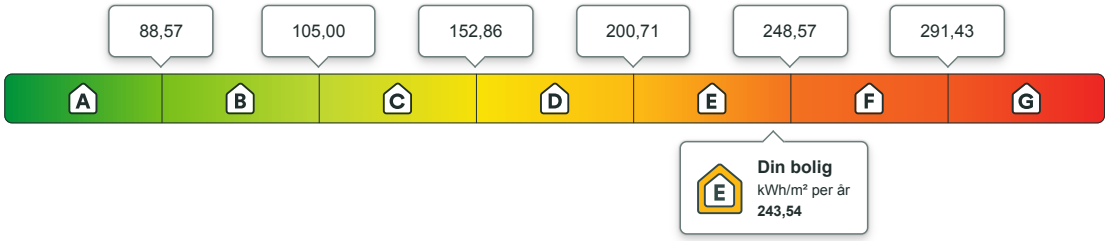
Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
17 047,89	**243,54**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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



Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 2: Velg hvitevarer med lavt forbruk

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

Tiltak 3: 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 4: 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 5: 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 6: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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 11: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 12: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 13: 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 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 15: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak utendørs

Tiltak 16: Montere urbryter på motorvarmer

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

Tiltak 17: 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 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak 19: 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 på varmeanlegg

Tiltak 20: Installere ny rentbrennende vedovn / peisinnsats, alternativt pelletskamin

I gamle vedovner / peiser med dør utnyttes kun 30 - 55 % av energiinnholdet i veden, mens med nye rentbrennende vedovner /peisinnsatser (som kom på markedet i 1988) er virkningsgraden på 70 - 80 %. Alternativt kan den gamle vedovnen / peisen skiftes ut med en pelletskamin.Nye vedovner,peisinnsatser og pelletskaminer utnytter energien mer effektivt samt at røykgassforurensning og utslippene reduseres med inntil 90 % sammenlignet med gammel vedovn.De fleste pelletskaminer styres av en romtermostat,slik at man kan stille inn ønsket temperatur.Kaminen kan starte og slokke av seg selv,og mange kaminer kan også programmere inn ukeprogram,med f.eks.nattsenkning.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 21: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

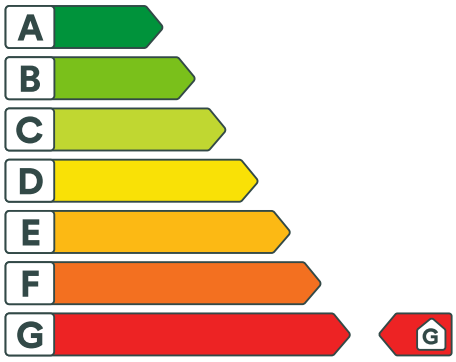
Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra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

enova

Energiattest



Adresse **Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO**	
Dato for energimerking **20.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-371759**
Bygningskategori **Boligblokker**	Bygningsnummer **80216734**
Gårdsnummer **86**	Bruksnummer **625**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0302**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1951**	Bygningstype **Leilighet**
Bruksareal **21,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **21,0 m²**
Oppvarmet etasje **1**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet**	
Ventilasjon **Naturlig ventilasjon**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **502,34**

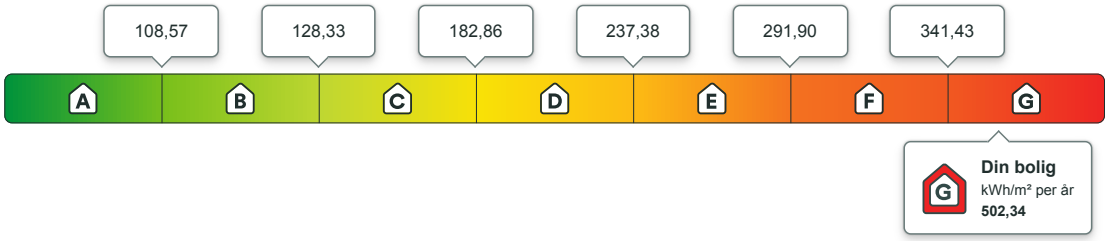
Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
10 549,10	**502,34**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

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 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

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

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

https://www.enova.no



Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

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

Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO

Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: 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 2: 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 3: Spar strøm på kjøkkenet

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

Tiltak 4: 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 5: 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 6: 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 7: 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 8: 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 9: Redusér innetemperaturen

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

Tiltak 10: 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.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 11: Etterisolering av yttervegg

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

Tiltak 12: 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 13: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindsperre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammeheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak 14: Termografering og tetthetsprøving

Bygningens lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak utendørs

Tiltak 15: 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 16: 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 17: Montere urbryter på motorvarmer

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

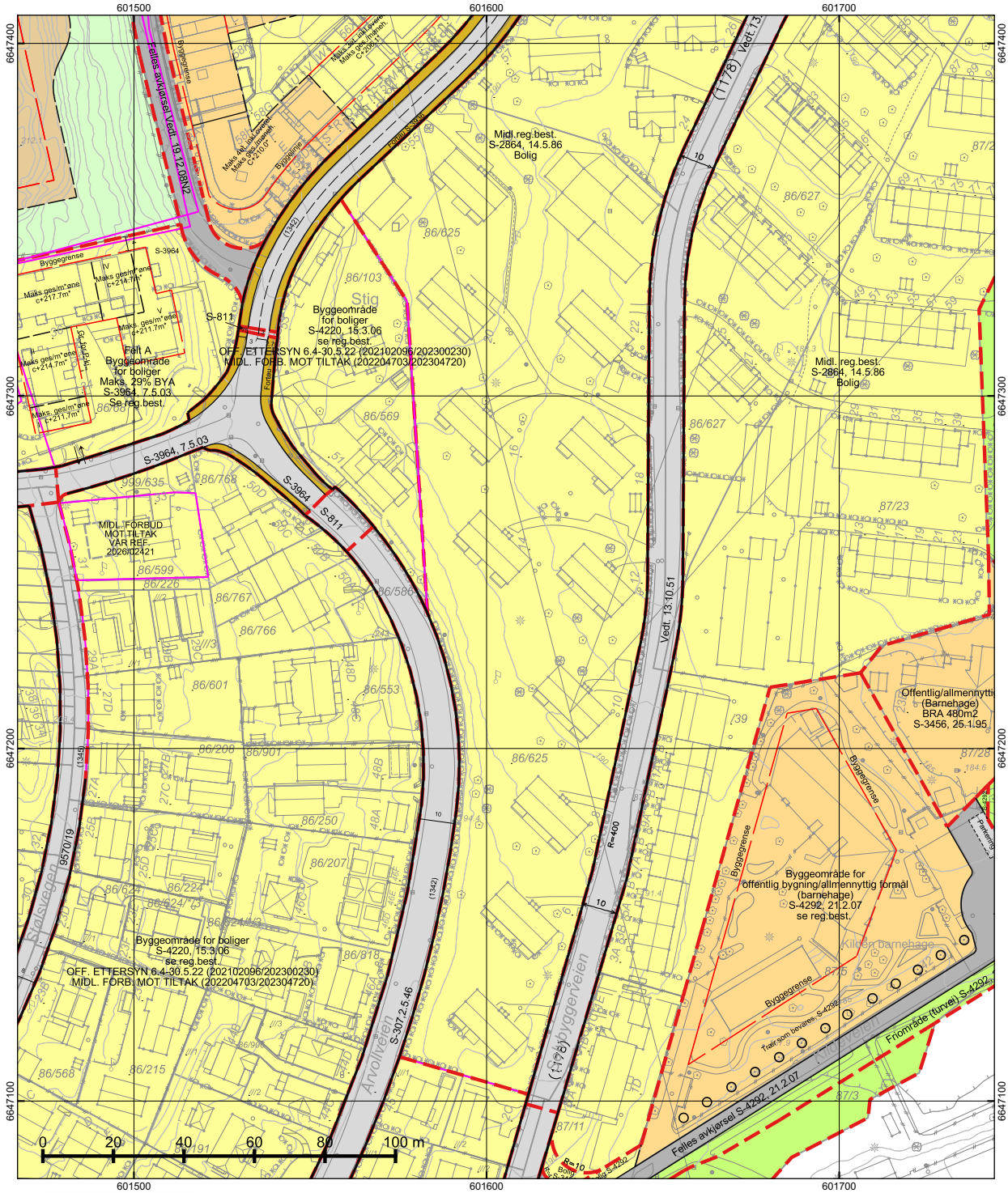
Tiltak 18: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

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

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 19: 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.



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

© Plan- og bygningsetaten, Oslo kommune

Oslo

Dato: 07.10.2026
Bruker: FME
Målestokk 1:1000
Ekvidistanse 1m
Koord.system: EUREF89 - UTM sone 32
Høydereferanser
- Reguleringsplan: Se reg.best.
- Bakgrunnskart: NN2000
Originalformat: A3

Reguleringskart

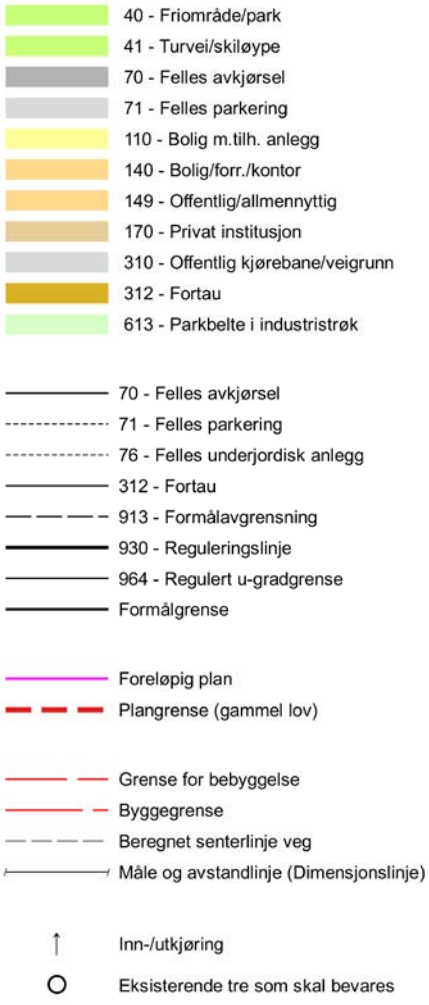
– Kartutsnittet gjelder vertikalnivå 2 (dvs. på bakkenivå).
– Gjeldende kommunedelplaner: KDP-17
– Det er ikke registrert naturmangfold innenfor kartutsnittet.
– Kartet er sammenstilt for: . Kan ikke brukes til byggesak.

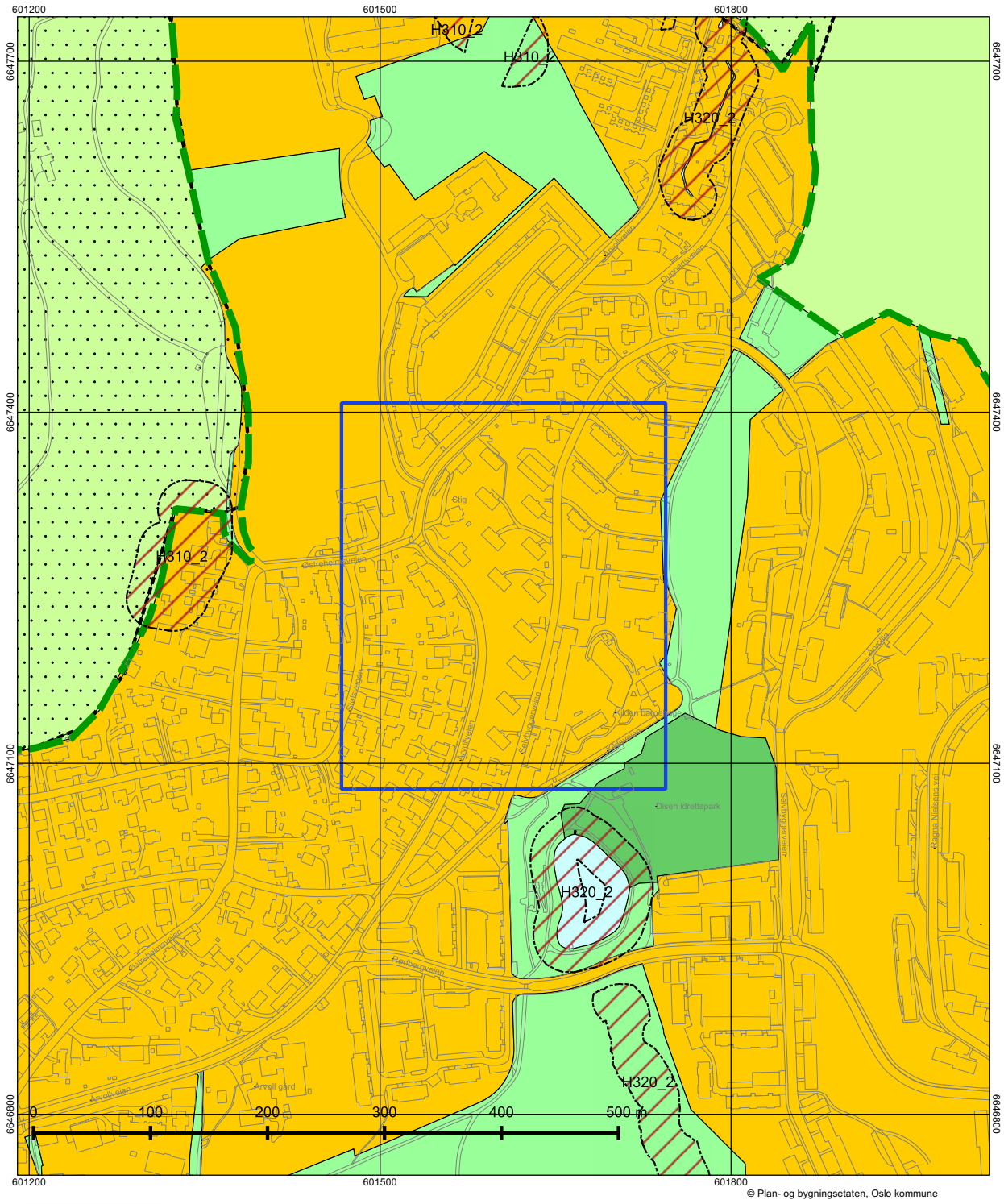
PlottID/Best.nr: 163915/ 86541135
Deres ref.:
Adresse: Selvbyggerveien 20
Kommentar:
Gnr/Bnr: 86/625

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

Se tegnforklaring på eget ark

TEGNFORKLARING - REGULERING (for gjeldende kartutsnitt)





Oslo

Dato: 07.10.2026
Målestokk 1:3000
Koordinatsystem: EUREF89 - UTM sone 32
PlottID/Best.nr: 163915/86541135
Deres ref.:

Kommuneplanen 2015–2030

Vedtatt av bystyret 23.09.2015, sak 262

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

Blå ramme viser utsnittet for de øvrige plottene.

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

Se tegnforklaring på eget ark.

Tegnforklaring - kommuneplan



OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5 III • 41 72 00

HS/ON

KOPI

Oslo, den 13/12-61

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted
Gnr. 86, bnr. 625, hus 9, Disen.

Journalnr.
5o/1430

Arbeidets art
Nybygg

Avsluttende synsforretning
27/10-61

Bygningens art
Våningshus

Byggherre
A/L Ungdommens Selvbyggerlag.

Byggemelder
Ark. Thomas Tostrup.

Ansvarshavende
Tømmermester Daniel Jørgensen, c/o A/S Ungdomsbygg.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn.

Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Bygningsinspektør
Distriktsingeniør
H. Stangeland

3000. 10-60. R. A. –

Det gjøres oppmerksom på at bygningslovens § 131 pass. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Oslo kommune

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
KART • PLAN • BYGGESAK

Stig 1 Borettslag
v/Roger Hammerstrøm
Selvbyggerveien 4
0591 OSLO

Arkivnøkkel	Vår ref/mappenr.	Journr.
531.7	810100891	92/331387

Deres ref.	Vår saksbeh.	Dato
	Gullik Strand	21. desember 1992

Arbeidssted : 086/0429 Selvbyggerveien 20
Byggherre : Stig 1 Borettslag v/R. Hammerstrøm, Selvbyggerveien 4, 0591 OSLO
Arbeidets art: VINDUSUTSKIFTING - BOLIG

FERDIGATTEST

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

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installsajon av sanitæranlegg, sentralvarme-anlegg, gass og elektrisitet.

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Etterslepsprosjektet

Gullik Strand
Saksbehandler

Trondheimsveien 5, 0560 OSLO. Telefon: (02) 66 20 20 Telefax: (02) 66 25 65
Publikumseksp.: 9.00 - 14.30. Konferansetid: Mandag,onsdag,fredag kl. 12.00-14.00

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Thams og Gaare Arkitektkontor AS
Bygdøy Allé 5
0257 OSLO

Dato: 15.03.2013

Deres ref:	Vår ref (saksnr): 200610141-15 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh: Ole Knagenhjelm Lysne	Arkivkode: 531

Byggeplass:	SELVBYGGERVEIEN 20	Eiendom:	86/625/0/0
Tiltakshaver:	Stig Borettslag c/o Kjetil Mosesen	Adresse:	Årvollveien 55, 0590 OSLO
Søker:	Thams og Gaare Arkitektkontor AS	Adresse:	Bygdøy Allé 5, 0257 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

FERDIGATTEST - SELVBYGGERVEIEN 20

Jfr. plan- og bygningsloven § 99

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

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

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

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

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

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

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 15.03.2013 av:

Ole Knagenhjelm Lysne - Saksbehandler
Lisbeth Nordli - 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: 1315.01.01357
Org.nr.: 971 040 823 MVA

Kopi til:
Stig Borettslag c/o Kjetil Mosesen, Årvollveien 55, 0590 OSLO, post@stigborettslag.no
Vedlegg:
Orientering om klageadgang

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

GRIMSTAD INDUSTRIER AS
Reddalsveien 47
4886 GRIMSTAD

Dato: 27.11.2015

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 201510828-7 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Anne Karin Ørbeck | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SELVBYGGERVEIEN 4 - 22 - ÅRVOLLVEIEN 55	Eiendom:	86/625/0/0
Tiltakshaver:	STIG BORETTSLAG	Adresse:	Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO
Søker:	GRIMSTAD INDUSTRIER AS	Adresse:	Reddalsveien 47, 4886 GRIMSTAD
Tiltakstype:	Bod/garasje	Tiltaksart:	Riving

FERDIGATTEST - SELVBYGGERVEIEN 4 - 22 - ÅRVOLLVEIEN 55

Den dokumentasjon som er fremlagt i brev av 17.11.2015 bekrefter at alle krav og betingelser som er stilt i tillatelsen, plan- og bygningsloven og tilhørende forskrifter er oppfylt. På dette grunnlag gis ferdigattesten.

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201510828			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Vannledningskart			1/11
Situasjonsplan - riving			1/13
Situasjonsplan - oppføring			1/14
Tegninger bygg 1		17.04.2015	1/15
Tegninger bygg 2		17.04.2015	1/16
Tegninger bygg 3		17.03.2015	1/17
Tegninger bygg 4		17.04.2015	1/18
Foto			3/6

Sluttrapport for avfallshåndtering er godkjent 26.11.2015

Plan- og bygningsetaten
Boks 364 Sentrum
0102 Oslo

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo

www.oslo.kommune.no/pbe

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

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

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 27.11.2015 av:

Anne Karin Ørbeck - Saksbehandler
Aleksandar Stijacic - for enhetsleder Jon Erik Reite Bang

Kopi til:
STIG BORETTSLAG, Postboks 8944 Youngstorget, 0028 OSLO, selb6@online.no

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

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MULTI BYGG CONSULT AS
c/o Farkhanda Bashir Begum
Vogts gate 55A
0477 OSLO

Dato: 19.02.2018

Deres ref.: | Vår ref.: 201607534-16 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh.: Sondre Sanna | Arkivkode: 531

Byggeplass:	SELVBYGGERVEIEN 20	Eiendom:	86/625/0/0
Tiltakshaver:	Tiimo Alexander Colle	Adresse:	Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO
Søker:	MULTI BYGG CONSULT AS, c/o Farkhanda Bashir Begum	Adresse:	Vogts gate 55A, 0477 OSLO
Tiltakstype:	Tomannsbolig/rekkehus	Tiltaksart:	Bruksendring

Ferdigattest - Selvbyggerveien 20

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for bruksendring av kjeller fra bod til oppholdsrom, mottatt 13.02.2018.

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

Godkjente tegninger og kart

Følgende tegninger og kart er lagt til grunn for tillatelsen, sak 201607534			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Plan kjeller etasje	A20-03	18.04.2016	1/13
Plan 1 etasje	A20-01	07.04.2016	1/14
Snitt A og B	A30-01	07.04.2016	1/15
Fasade nord og vest	A40-01	18.04.2016	1/16
Fasade sør og øst	A40-02	18.04.2016	1/17

Klagefristen er tre uker

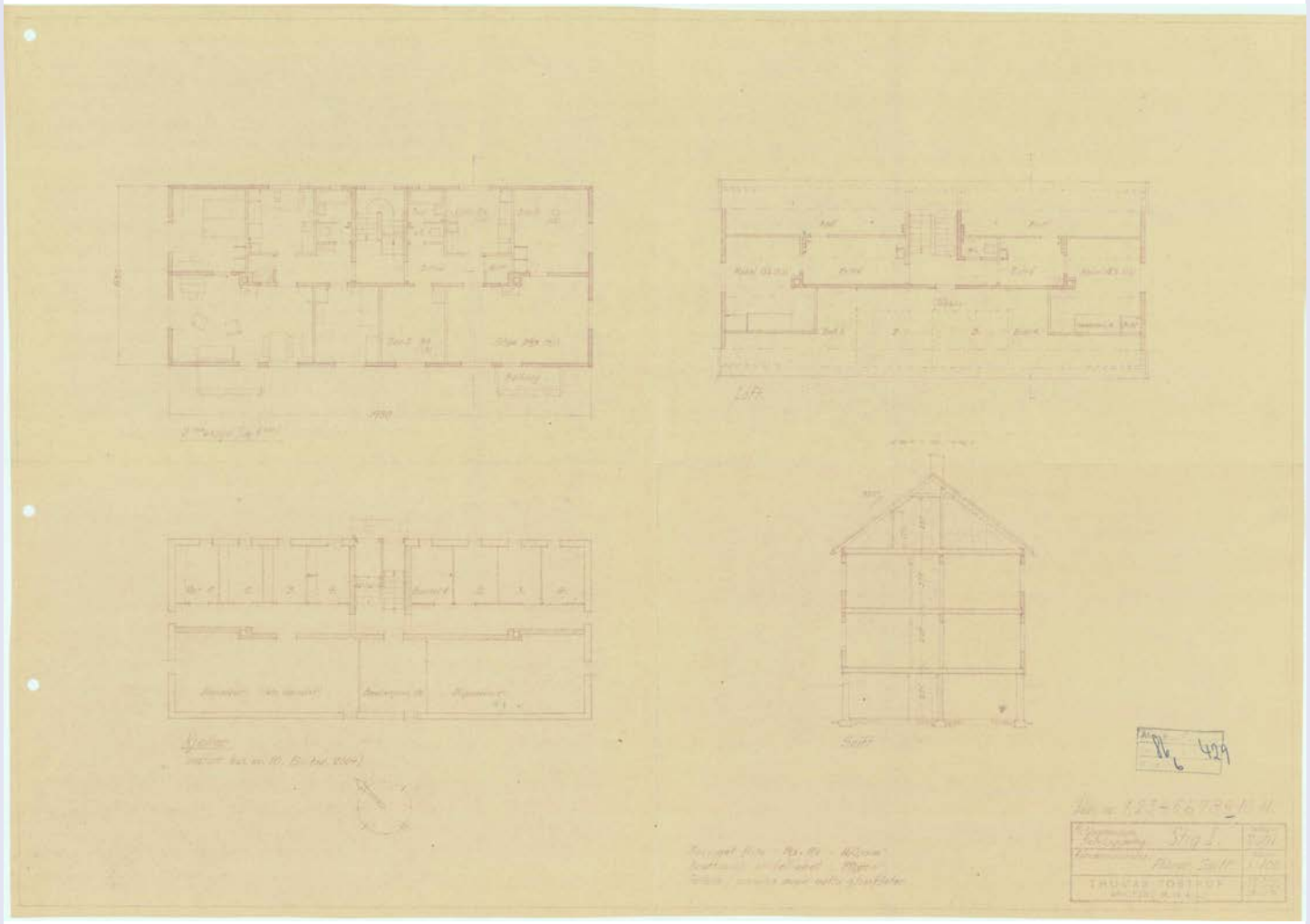
Det er mulig å klage på vedtaket. Fristen for å klage er tre uker fra dere mottar dette vedtaket. Se våre nettsider https://www.oslo.kommune.no/plan-bygg-og-eiendom/klage/klag-pa-vedtak-i-byggesaker/

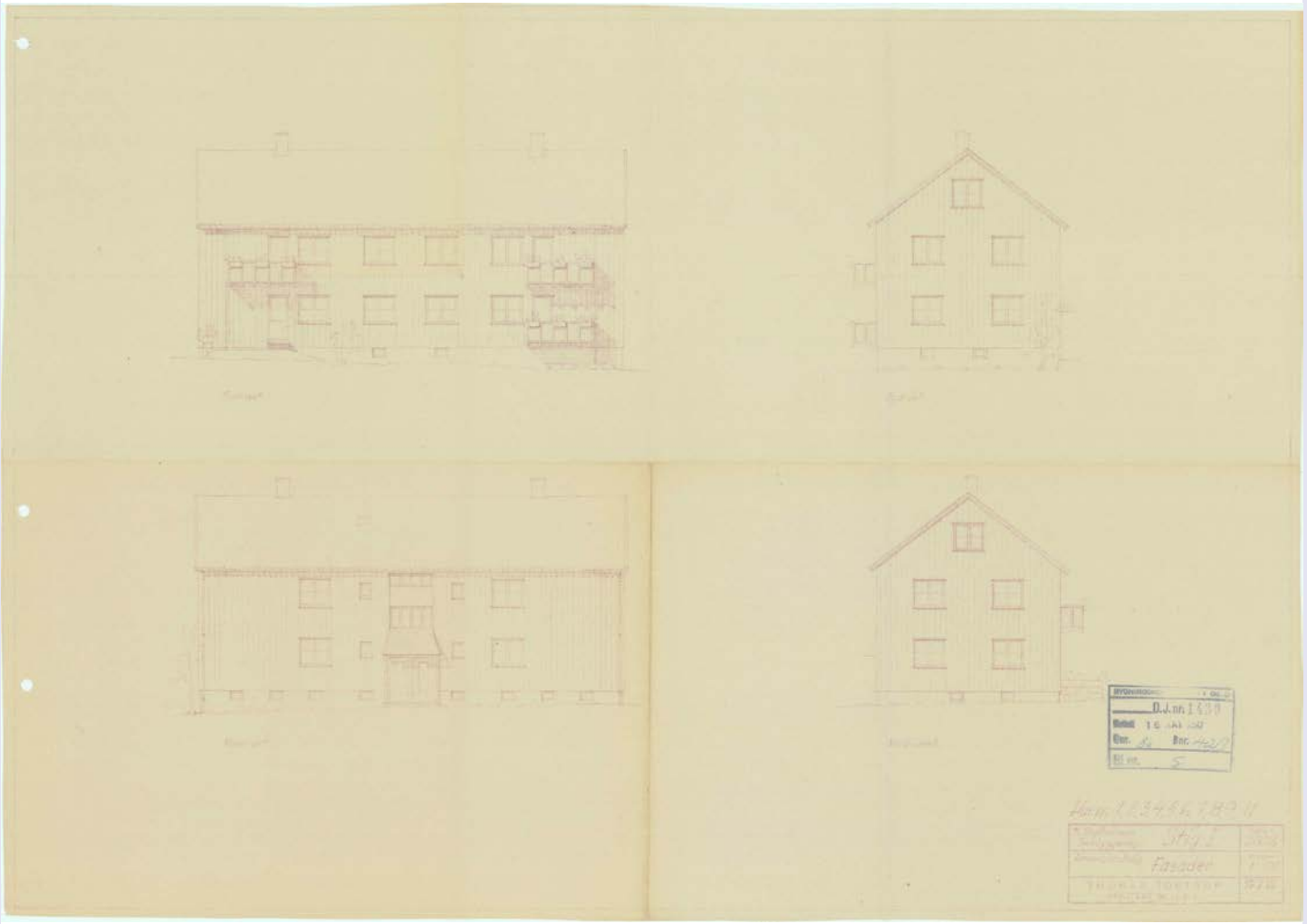
Plan- og bygningsetaten
Avdeling for byggeprosjekter
3-ukersaker

Dette dokumentet er elektronisk godkjent 19.02.2018 av:

Sondre Sanna - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
Tiimo Alexander Colle, Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO, tiimo_colle@yahoo.no





13 SEP 1956 10541.

Erklæring.

I anledning av at Oslo bygningsråd-bygningssjef den 8. september 1956

har meddelt unntak fra bygningslovens § 79.1 og § 124.1

i henhold til bygningslovens § 8.

for garasje for 18 biler

på matr. nr.

på g.nr. 86 *b.nr.* 625

(Bygn.kontrollens j.nr. 2047/56 *) erklærer herved undertegnede for seg og etterfølgende eiere å være forpliktet til når som helst bygningsrådet måtte forlange det uten erstatning å fjerne eller forandre det bygde.*

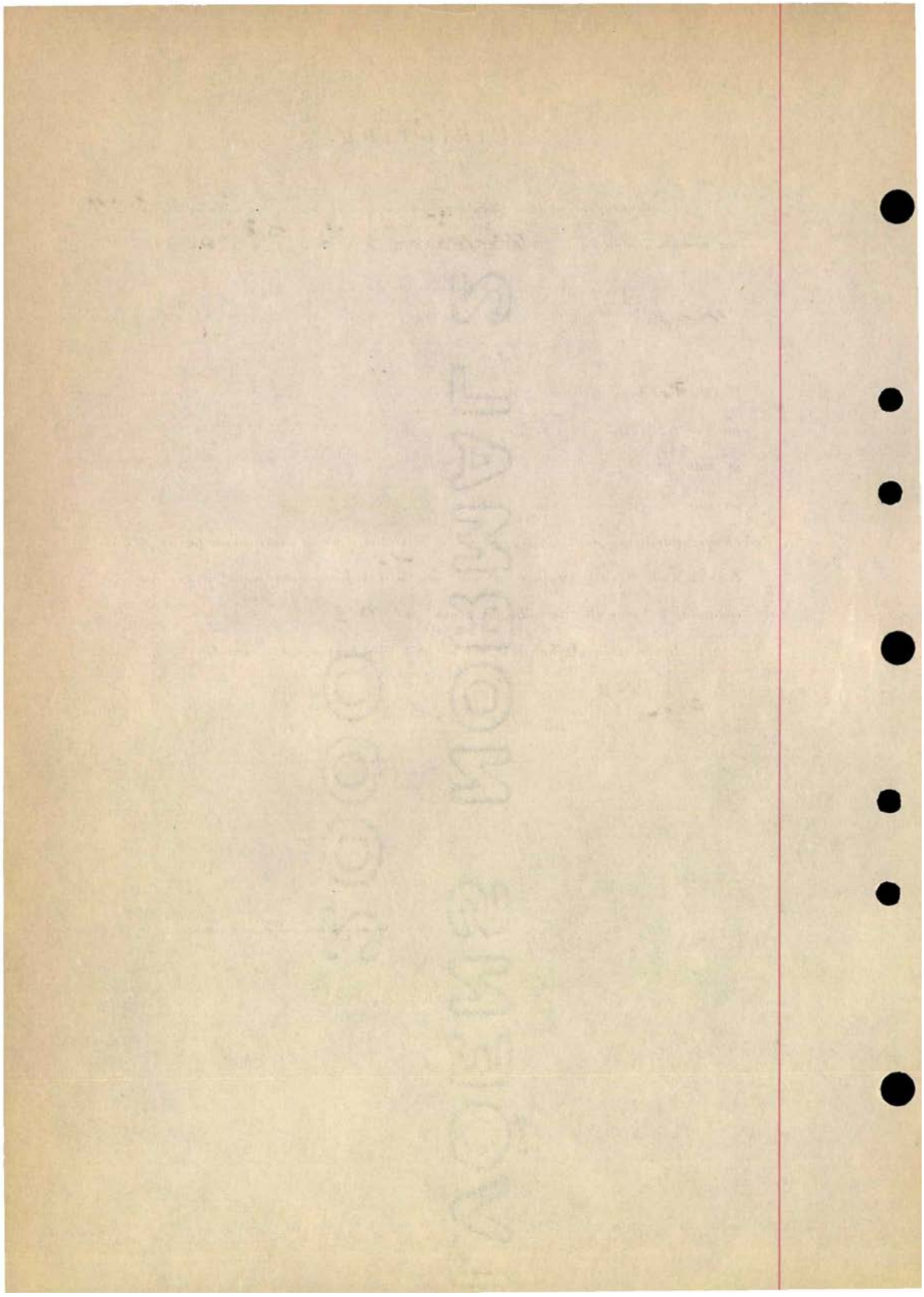
Denne erklæring kan ikke avleses uten Oslo bygningsråds samtykke.

Oslo 17/9 *19* 56.

Bjørn Solgjerum.
(Skjøteinnehaverens egenhendige underskrift)

Formann.
Stig Boethius
Svein Brekke

Skj. B 16 a. 11-53. 1000. R. A.



Stempelmrk. kr. 5,-
Fagsert den 16/10 - 67 0.2

14094
16 OKT. 1967

E R K L Æ R I N G

Undertegnede, eier av gnr. 86, bnr. 625, Selvbyggerveien 4/62, gir herved Oslo Lysverker tillatelse til å grave en grøft for nedlegging av en 10 kV kabel over eiendommen som vist med rødt på vedlagte kartutsnitt. ./.

Oslo Lysverker forplikter seg til å flytte kabelen uten utgift for grunneieren hvis utnyttelsen av eiendommen gjør dette nødvendig.

Denne erklæring kan tinglyses for Oslo Lysverkers regning.

O s l o, den 28/8 - 1967

Erling Syverud (sign.)
Stig borettslag
Selvbyggerveien - Oslo 5

Trygve Fredlund (sign)
Synnøve Svendsen (sign)

Dokumentets verdi
ansettes etter beste skjønn til kr. 500,-
Oslo Lysverker 9/10 1967
BJØRN TVILDE
juridisk konsulent

Vedlegg.

Avskriftens riktighet bekreftes:
JPV

- 5 JAN 1955

OSLO OPPMÅLINGSVESEN

Kart: Prt.koll side
Tekst: »Ø 31 » 87
J.-nr. 35 - 1952/53.

MÅLEBREV

År 195 4, den 6. mars ble i medhold av § 57 i «Lov om bygningsvesenet av 22. februar 1924» med endringer av 28. februar 1947, holdt kart- og oppmålingsforretning over parsell av

matr.nr.: gårdsnr. 86, bruksnr. 5.

Forretningen er rekvirert av A/L Ungdommens Selvbyggerlag som er hjemmelsinnehaver til eiendommen.

Forretningen administrertes av oppmålingssjefen og utførtes av oppmålingsfullmektig R. Goffeng.

Kartvitne var K. Johnsen.

Ved forretningen som ble holdt som kontorforretning møtte hjemmelsinnehaveren ved Knut Eidsvold.
Ingen naboer var varslet da samtlige grenser er fastlagt ved tidligere holdte kart- og oppmålingsforretninger som respektertes.

Parsellens grenser, beliggenhet, størrelse og form framgår av etterstående grensebeskrivelse og kart.

Koordinatene refererer seg til Oslo koordinatsystem med nullpunkt i observatoriet.

Skjema 1. 1500. 10. 53. R. A.

Grensebeskrivelse:

Parsellen ble målt etter byplankontorets godkjente plan.

Grensene måler i meter: Mot nord til gnr. 86, bnr.5: 55,96 - 28,22, mot øst til midt regulert Selvbyggerveien (1178) og gnr. 87, bnr. 3: Etter en sirkelbue med radius 100 m og kordelengde: 26,49, videre rett: 76,64, videre etter en sirkelbue med radius 100 m og kordelengde : 19,47, videre rett: 7,19 - 2,63 - 9,26 - 29,80 - 27,57 - 11,56 - 24,69 - 15,23 - 9,16, mot sør til gnr. 86, bnr. 555: 44,13, mot vest til kant regulert Årvollveien, gnr. 86, bnr. 569 og gnr. 86, bnr. 103: Etter en sirkelbue med radius 355 m og kordelengde: 71,86, videre etter en sirkelbue med radius 105 m og kordelengde 59,79, videre rett: 1,59 - 84,52- 35,49, mot øst til gnr. 86, bnr. 103: 6,52 - 9,32 - 10,30- 8,64 - 9,23 - 7,14 - 11,00 - 1,94, mot sør til Årvollveien: 6,94, mot vest til gnr. 86, bnr. 68: 0,49 - 12,53 - 14,30 - 12,59 - 10,10 - 14,35 - 9,00 - 24,38 - 11,79.

Arealet utgjør: 17995.- kvadratmeter som fratrekkes gnr. 86, bnr. 5 og gis eget

matr.nr.: gårdsnr. 86, bruksnr. 625.

Forretningen sluttet den 21. juli 1954.

Eugen Lund.

R. Goffeng. ---------- ----------

K. Johnsen. Chr. Christensen.

Det attesteres at kart og tekst er i samsvar med oppmålingsprotokollen.

Distriktsingeniør
Østre distrikt

Fødselsnr./Org.nr. 8 4 8 5 3 1 9 5 2

Doknr: 531513 Tinglyst: 15.06.2015
STATENS KARTVERK FAST EIENDOM

ERKLÆRING

vedrørende

Eiendom : **Gnr.: 86 Bnr.: 625 i Oslo**

Adresse : **Selvbyggerveien 4 - 22**
Type byggverk : Garasje

Tiltakshaver: STIG BRL v/ styreleder Pål Ragnar Jensen

Den 19. 05. 2015 har direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo i henhold til Plan- og bygningsloven § 19-2 meddelt midlertidig unntak fra veglovens § 29 i anledning byggverkets avstand til vei slik at tiltaket kan plasseres 1 . 5 m fra kant regulert veigrunn jf. situasjonsplan datert 31.03.2015.

Eier av eiendommen er forpliktet til å fjerne eller forandre ovennevnte byggverk uten erstatning når som helst direktøren for Plan- og bygningsetaten i Oslo måtte forlange det.

Erklæringen kan ikke avlyses uten samtykke fra Oslo kommune, org. nr. 958 935 420.

Oslo, den 19.05.2015

Kenneth Pettersen
Pål

Eiers underskrift

130645 [redacted]
2 9 0 5 6 2 [redacted]

Fødselsnr.

617
15 JAN 1968

Erklæring
vedrørende

Gnr.86,bnr.625,Årvollveien 55
Eiendom

Garasjetilbygg for 1 bil. — 61/3517
Arbeidets art — Bygn.kontr. j.nr.

Den 15/12-61 *har Oslo ~~bygningsråd~~ bygningssjef godkjent ovennevnte byggearbeid som midlertidig i henhold til § 119 i bygningsvedtekt for Oslo.*

Byggherren forplikter seg og etterfølgende eiere til å fjerne det bygde uten erstatning når som helst bygningsrådet måtte forlange det. Erklæringen kan ikke avlyses uten Oslo bygningsråds samtykke.

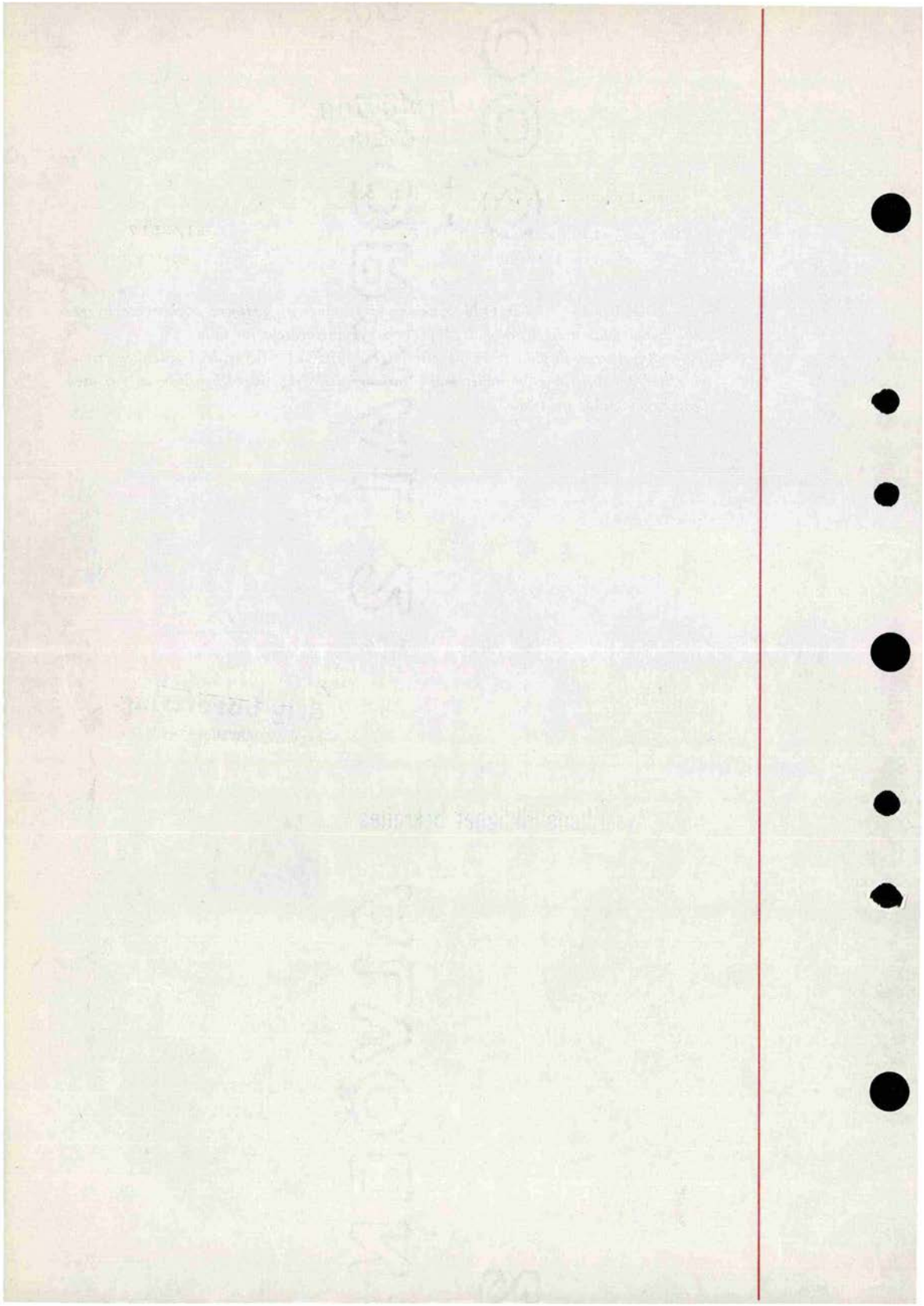
Oslo, den 15/1-68.

Lyder Hylbak
Byggherrens underskrift

Stig borettslag
Skjøtelnedsmyrveien OSLO 5
SELVBYGGERVEIEN

Avskriftens riktighet bekreftes:

4 000. R. A. 697/62.



SpareBank 1 ØSTLANDET

Pusse opp, etterisolere eller bytte varmekilde?

Tenk energibesparende løsninger helt fra start, så sparer du strøm og øker verdien på boligen din.

Vi hjelper deg med prosjektet ditt - Grønt energilån for en mer energieffektiv bolig

Les mer på sb1ostlandet.no, eller ring oss på 915 070 40.



Eff.rente 5,38 %,
2 mill., o/25 år,
kostnad kr 1.593.715,
totalt kr 3.593.715.

Söderberg & Partners | Eiendom

Boligkjøperforsikring

Med vår boligkjøperforsikring får du en rettshjelpsforsikring som dekker juridisk bistand i eventuelle reklamasjonssaker mot selger. Med boligkjøperforsikring er du i trygge hender dersom du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt.

Hvis boligen du har kjøpt har feil eller mangler du ikke ble gjort kjent med av selger eller megler, kan det være både frustrerende, tidkrevende og kostbart. Gjennom vår boligkjøperforsikring får du tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. Forsikringen løper i 5 år etter overtakelsen, og dekker egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Kostnader for reparasjon av eventuelle feil eller mangler dekkes ikke av boligkjøperforsikringen. Slike kostnader vil man kunne kreve dekket av selger dersom eiendommen er mangelfull etter avhendingsloven. Skjulte feil, tilbakeholdte opplysninger og/eller mangelfulle/uriktige opplysninger gir grunnlag for henvendelse. Våre saksbehandlere vil da vurdere det rettslige grunnlaget basert på informasjonen som er mottatt.

Fordeler

Du trenger ikke betale saksomkostninger
En boligkjøperforsikrings hovedfunksjon er å dekke eventuelle saksomkostninger knyttet til en klage på boligkjøpet. Dette inkluderer kostnader til advokat og eventuelle rapporter som må utføres. Forsikringen dekker beløpet enten du taper eller vinner.

Forsikringen har ikke et tak

Mens en vanlig innbo- og husforsikring vanligvis har et tak på rundt kr 100 000 og en egenandel på ca. 20 %, så trenger du med boligkjøperforsikring ikke å bekymre deg for beløpet på saksomkostningene. Dette dekkes av forsikringsselskapet uansett hvor høyt det blir.

Den gir deg en ekstra trygghet

Er du bekymret for at du kanskje kan komme i konflikt med boligselger og at du ikke har råd eller lyst til å dekke sakskostnader, kan det være betryggende å kjøpe en boligkjøperforsikring. Selger har i de fleste tilfeller tilgang til prosfesjonell hjelp, da bør du som kjøper av bolig også ha det.



Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Andel:	kr 8 600
Seksjonert bolig	kr 12 500
Enebolig/fritid/tomt:	kr 17 900

soderbergpartners.no/eiendom

Boligkjøperforsikring

Dersom du ønsker å tegne boligkjøperforsikring, vil dette være en omkostning ved kjøpet og premien finansieres gjennom din boligfinansiering.

Både distribusjonskostnad til EiendomsMegler 1 Østlandet (kr 4 873 for Borettslagseiendom, kr 6 856 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 7 709 for enebolig/fritid/tomt) og honorar til Söderberg & Partners (kr 688 for borettslagseiendom, kr 1 000 for seksjonert eiendom/aksjebolig og kr 1 432 for enebolig/fritid/tomt) samt fakturagebyr, er medregnet i premietabellen ovenfor, slik at du kun betaler den oppgitte premien.

Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Produkt og leverandørinformasjon

Forsikringen er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB og er formidlet gjennom Söderberg & Partners.

Söderberg & Partners er en uavhengig og objektiv forsikringsmegler med konsesjon fra Finanstilsynet og er oppført i Finanstilsynets virksomhetsregister.

Boligkjøperforsikringen gjelder for kjøp av eiendom solgt etter avhendingsloven.

Forsikringen kan ikke tegnes dersom boligen kjøpes som ledd i egen næringsvirksomhet, mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen eller kjøpes fra nærstående. Som nærstående regnes familie i opp- og nedstigende linje, samt søsken. Forsikringen kan ikke tegnes ved kjøp av næringseiendom, eller obligasjonsleilighet.

Crawford & Company er spesialister på avhendingsrett og vil på vegne av forsikringsselskapet bistå deg dersom du oppdager en mangel ved boligen du nettopp har kjøpt.

Jeg samtykker til at informasjon om min forsikring kan brukes til statistiske formål av Söderberg & Partners. Informasjonen skal kun brukes som beregningsgrunnlag for forsikringsformål, og er alltid anonymisert. Informasjon kan ikke overleveres til tredjepart.

Garantifond for skadeforsikring

Garantifondet har til hensikt å sikre forsikringstakere dersom forsikringsselskapet ikke er i stand til å oppfylle sine betalingsforpliktelser. Garantiordningen omfatter kun forsikringsselskap som har hjemstat, eller har etablert filial, i Norge. Forsikringsgiver for boligkjøperforsikring er Gar-Bo Försäkring AB, som ikke er omfattet av Garantiordningen. Det er ingen tilsvarende garantiordning i hjemstaten til forsikringsselskapet.

Klage

Söderberg & Partners har fremforhandlet den beste løsningen for boligkjøperforsikring for våre kunder. Dersom du er misfornøyd med forsikringsmeglerens tjenester kan du sende inn en klage. Klagen sendes per e-post til klage@soderbergpartners.no eller per brev til Söderberg & Partners, Postboks 324, 1326 LYSAKER v/klageansvarlig.

Söderberg & Partners vil bekrefte at klagen er mottatt og registrert senest innen 5 virkedager, og klagen skal være ferdig behandlet senest innen 8 uker. Dersom du ikke er fornøyd med vurderingen av den fremsatte klagen, er det anledning for å fremlegge saken til vurdering hos en uavhengig nemnd:
Klagenemnda for forsikrings- og gjenforsikringsmeglingsvirksomhet, Sekretariatet v/Finanstilsynet, Postboks 1187
Sentrum. 0107 Oslo.

Spørsmål om forsikringen

Söderberg & Partners (org.nr 965 575 162)
Postboks 324
1326 Lysaker
Tlf. 93 00 00 20
boligkjoperforsikring@soderbergpartners.com
soderbergpartners.no/eiendom

Skade/krav

Crawford & Company
Postboks 133
1338 Sandvika
Tlf. 67 20 91 44 |
boligkjoperforsikring@crawco.no
www.kjoperforsikring.com

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1

SpareBank 1

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

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

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

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

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

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

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

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

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

Budskjema

Bindende bud på eiendommen
Selvbyggerveien 20, 0591 OSLO
Gnr 86, bnr 625, , andelsnr. 40 i Stig Borettslag med orgnr.: 848531952 i Oslo kommune.
Oppdragsnr. 6043260124

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Visste du at...

Du har mange fordeler
gjennom EiendomsMegler 1,
enten du er boligkjøper eller boligselger.
Ta kontakt med oss for å høre mer.

Oppdragsnummer 6043260124
Sist oppdatert 04.11.2026

Mina Pettersen
eiendomsmeglerfullmektig

Telefon: 482 22 264
E-post: mina.pettersen@em1ostlandet.no

EiendomsMegler 1 Østlandet AS
- En del av SpareBank 1 Østlandet