STALLERUDVEIEN 91

PRIVATMEGLEREN

Vedlegg

Tilstandsrapport
Egenerklæring
Meglerbrev
Årsberetning
Husordensregler
Vedtekter
Ferdigattest våtrom
Ferdigattest balkongrekkverk
Energiattest
Protokoll til årsmøte mars 2025
Nabolagsprofil_landskap.pdf
Løsøre og tilbehør
Bud og budgivning

TILSTANDSRAPPORT

Tilstandsrapport

Stallerudveien 91, 0693 OSLO
OSLO kommune
gnr. 163, bnr. 65
Andelsnummer 85

Sum areal alle bygg: BRA: 55 m² BRA-i: 53 m²



Befaringsdato: 07.05.2025 **Rapportdato:** 08.05.2025 **Oppdragsnr.:** 15431-1555 **Referansenummer:** QO3649

Autorisert foretak: Torgeir Lien **Vår ref:**

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

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.

Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig



Torgeir Lien

Uavhengig Takstingeniør

post@torgeirlien.no

928 33 330

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningssakyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper, osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarfremstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst (Forside) eller iVerdi (Hjem-iVerdi).

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

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

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



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

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



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

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



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

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

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

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



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten.
Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.

Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Beskrivelse av eiendommen

2-roms andelsleilighet beliggende i 4. etasje i høyblokk på Bogerud i bydel Østensjø. Leiligheten består av entré, stue kjøkken, soverom og bad/wc. Leiligheten disponerer bod på loft og skap i felles tidligere kjølerom på hovedinngangsplan.

Leilighet. - Byggeår: 1964

UTVENDIG Gå til side

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 1997. Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db. med sikkerhetslås og kikkehull. Stue med utgang til vestvendt balkong på 9 m². Balkonger ble rehabilitert med nytt epoxybelegg og nytt rekkverk i 2018. Eldre balkongmarkiser. Dobbel stikkontakt på balkong.

INNVENDIG Gå til side

Gulvfliser fra 2013 i entré. Laminatgulv fra 2020 i øvrige rom. Vegger med malte overflater (panelplater, murvegger og gipsplater). Fliser over kjøkkenbenk. Malte himlinger (betong og gipsplater). Senket himling i entré og kjøkken. Lyskasser i overgang himling/vegger i stue. 3-speils formpressede innvendige dører.

Dørtelefon med portåpner. Nytt porttelefonanlegg i 2016. Downlights med dimmer i himling i entré, stue og kjøkken. 2-dørs skyvedørsgarderobe i entré og på soverom, fra 2017. Plisségardiner i stue og på kjøkken. Eldre balkongmarkiser.

VÅTROM Gå til side

Flislagt baderom som ble rehabilitert i 2007 i regi av brl. Arbeidene inkluderte blant annet skifte av sluk, røropplegg og membran. Keramiske fliser på gulv og vegger. Malt himling. Downlights med dimmer i himling. Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør. Stålsluk. Gulvmontert toalett. Servant med servantskap og ettgreps blandebatteri. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass. Dusjgarnityr med håndusj. Speilskap med belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin. Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Tilluft via spalte ved dørterskel.

KJØKKEN Gå til side

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte skapfronter i hvit høyglans. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Belysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Kjøkkenventilator med kullfilter.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i himling på bad. Synlige vannrør på bad er forkrommede kobberrør. Avtrekksventil tilknyttet felles mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via spalteventil i vinduer. Friskluftventil på yttervegg i kjøkken og soverom. Oppvarming med radiator i stue, kjøkken og soverom. Nye radiatorer i borettslaget i 2009. Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Felles sikringsskap i korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs og 1 stk. 10A kurs. Ny innmat i sikringsskap i 2024. Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Leilighet.

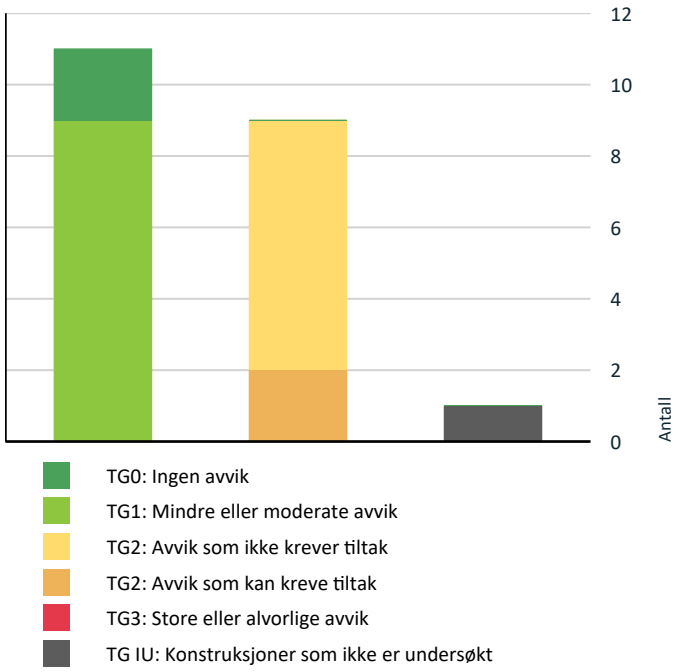
• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 9, datert 02.09.1961.

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



- TG0: Ingen avvik
- TG1: Mindre eller moderate avvik
- TG2: Avvik som ikke krever tiltak
- TG2: Avvik som kan kreve tiltak
- TG3: Store eller alvorlige avvik
- TG IU: Konstruksjoner som ikke er undersøkt

Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



- Ingen umiddelbare kostnader
- Tiltak under kr 10 000
- Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000
- Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000
- Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000
- Tiltak over kr 300 000

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Leiligheten er en del av et borettslag og det er i denne rapporten kun vurdert selve leiligheten innvendig + vinduer, dører og balkong som disponeres av leiligheten.

Oppsummering av avvik

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

Leilighet.

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > 4. etasje > bad. > Fukt i tilliggende konstruksjoner	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Tekniske installasjoner > Vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Elektrisk anlegg	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

Utvendig > Vinduer	Gå til side
Innvendig > Innvendige dører	Gå til side
Kjøkken > 4. etasje > kjøkken > Avtrekk	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad. > Overflater vegger og himling	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad. > Overflater Gulv	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad. > Sluk, membran og tettesjikt	Gå til side
Våtrom > 4. etasje > bad. > Sanitærutstyr og innredning	Gå til side

Tilstandsrapport

LEILIGHET.

Byggeår
1964

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer og balkongdør med 2-lags energiglass fra 1997. Karm og ramme i tre. Utvendige aluminiumsbekledning.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vinduer og balkongdør med noe alders- og bruksslitasje. Vinduer og balkongdører produsert i 1997 har dårligere isoleringsevne enn de som er produsert iht. dagens forskriftskrav. Risiko for punktering/skader er større på eldre vinduer.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, men en eventuell utskifting vil blant annet medføre bedre varmeøkonomi.

Generelt om vedlikehold av vinduer (gjelder også balkongdører): Det anbefales å male vinduer og skifte tetningslister ved behov. Tetningslister må ikke overmales. Vinduer som går tregt justeres. Hengsler og bevegelige deler smøres 1-2 ganger i året.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 1 Dører

Entrédør fra Swedoor i brannklasse B30 og lydklasse 35 db. med sikkerhetslås og kikkehull.
Normal slitasjegrad.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Stue med utgang til vestvendt balkong på 9 m². Balkongdekke i betong som er overflatebehandlet med epoxy. Treheller på gulv. Rekkverk i aluminium og frostet glass. Rekkverkshøyde er ca. 1,24 m. Stående trepanel på leilighetens yttervegg mot balkong. Balkongene i borettslaget ble rehabilitert med nytt epoxybelegg og nytt rekkverk i 2018. Veggmontert dobbel stikkontakt.
Normal slitasjegrad.

Generelt om vedlikehold: Balkonger behøver regelmessig vedlikehold i form av rengjøring av overflater og sluk/avløp, fjerning av snø, oljing/beising av tregulv og generelt vedlikehold slik som maling av overflater.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv: Fliser fra 2013 i entré. Laminatgulv fra 2020 i øvrige rom.
Vegger: Malte overflater (panelplater, murvegger og gipsplater). Fliser over benkeplate på kjøkken.
Himlinger: Malte overflater (betong og gipsplater). Senket himling i entré og kjøkken. Lyskasser i overgang himling/vegger i stue.
Normal slitasjegrad og enkelte ujevnheter i overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Betong i etasjeskille.
Leiligheten er iht. standardens regler sjekket for høydeforskjell/skjevhet på gulv i to relevante rom. Det er målt høydeforskjell på 5 mm innenfor 2 meter på soverom og 5 mm innenfor 2 meter i stue. Det er målt høydeforskjell på 10 mm gjennom hele rommet på soverom og 10 mm gjennom hele rommet i stue. Høydeforskjell innenfor 2 m i intervallet 0-10 mm og høydeforskjell i hele rommet i intervallet 0-15 mm gir TG 1.

TG 0 Radon

Tilstandsrapport

Boligen ligger minimum tre etasjer over bakkenivå og radonmålinger er ikke relevant.

TG 2 Innvendige dører

3-speils formpressede innvendige dører.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Svelling nederst på baderomsdør. Avflassing på soveromsdør.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, men lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

VÅTROM

4. ETASJE > BAD.

Generell

Flislagt baderom som ble rehabilitert i 2007 i regi av brl. Arbeidene inkluderte blant annet skifte av sluk, røropplegg og membran. Det er ikke fremlagt dokumentasjon på utførte arbeider. Foruten visuell besiktigelse har undertegnede derfor ikke kjennskap til oppbyggingen av badets konstruksjon med hensyn til løsninger vedrørende blant annet membran/tettesjikt, sluk og vanninstallasjoner. Det er ikke mulig å kontrollere den håndverksmessige utførelsen på skjulte detaljer uten risiko for å ødelegge membranen og tettinger rundt gjennomføringer. Det forutsettes at bruk av komponenter og tettinger er utført iht. regelverket på rehabiliteringstidspunktet. Levetiden på bad er avhengig av bruk og vedlikehold. Gulvsluk må rengjøres regelmessig. Dette punktet er ment som informasjon og er ikke et vurderingspunkt i rapporten. Det er derfor ikke satt tilstandsgrad.

4. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater vegger og himling

Keramiske fliser på vegger. Malt himling med innfelte downlights med dimmer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Våtsoner på baderom skal ha vanntett sjikt i form av membran under veggfliser. Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.
Stedvis dårlig vedheft på silikonfuger.
Sprekkdannelse i 1 veggflis nederst i hjørne ved siden av toalett.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Våtrommet fungerer med sprekkdannelse på flis i dette området.
Det anbefales å skifte silikon da silikon har en tendens til å løsne etter noen år og fordi silikonens soppdrepende effekt avtar med årene.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sprekkdannelse i veggflis

Tilstandsrapport

4. ETASJE > BAD.

TG 2 Overflater Gulv

Keramiske fliser på gulv.
Varmekabler som styres med effektregulator montert på vegg ved dør.
Gulvet er sjekket med krysslaser. Gulvet har tilfredsstillende fall til sluk

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Rift/sprekkdannelse og bom (hulrom under) én gulvflis i dusjsonen.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

En eventuell utskifting av gulvflis må utføres av fagfolk med kompetanse på området.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Rift/sprekkdannelse i gulvflis.

4. ETASJE > BAD.

TG 2 Sluk, membran og tettesjikt

Stålsluk. Det lot seg ikke konstatere hvordan membran er anlagt da det krever inngrep i konstruksjonen. Membran som er skjult i konstruksjonen vurderes ut fra alder.

Vurdering av avvik:
• Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på membranløsningen.

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

Sluk bør rengjøres regelmessig for å hindre oppfylling.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad



Sluk.

4. ETASJE > BAD.

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Gulvmontert toalett. Servant med servantskap og ettgreps blandebatteri. Dusjhjørne med svingbare dusjdører av herdet glass. Dusjgarnityr med hånddusj. Speilskap med belysning på vegg over servant. Opplegg for vaskemaskin.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Det er fuktsvelling nederst på servantskap.
Glasskade i høyre dør på speilskap.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Bygningsdelene fungerer med dagens tilstand, men lokal utbedring eller utskifting må påregnes dersom avvik skal lukkes.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

4. ETASJE > BAD.

TG 1 Ventilasjon

Avtrekksventil som er tilkoblet felles mekanisk avtrekk. Avtrekkskapasitet/luftmengde er ikke målt. Tilluft via spalte ved dørterskel.

4. ETASJE > BAD.

TG IU Fukt i tilliggende konstruksjoner

Hulltaking er ikke foretatt da det ikke er fysisk mulig pga. tilliggende konstruksjoner (murvegger/betongvegger).
Det er ikke registrert tegn på unormale fuktverdier på vegger i dusjsonen.

Vurdering av avvik:
• Det er pga bygningsmessige hindringer ikke fysisk mulig å foreta hulltaking i vegg bak våtsone

Konsekvens/tiltak
• TGIU gitt ut ifra manglende mulighet for hulltaking.

KJØKKEN

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Ikea kjøkkeninnredning fra 2013 med glatte skapfronter i hvit høyglans. Benkeplater i laminat. Oppvaskkum (1 ½ kum) med avrenningsfelt og ettgreps blandebatteri. Benkebelysning under overskap. Integrert oppvaskmaskin, stekeovn og induksjonstopp. Det anbefales å montere komfyrvakt.
Normal bruksslitasje inkl. noen merker m.m. i bunnplate på kjøkkenbenk. Skapdører og skuffer er funksjonstestet og fungerer tilfredsstillende. Fuktsøk med indikasjonsinstrument av typen Protimeter MMS2 i benkeskap under oppvaskkum og på gulv foran kjøl/frys og oppvaskmaskin viste ingen indikasjoner på unormale fuktverdier.

4. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter.

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

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Det kan være at borettslaget har bestemmelser som hindrer montering av mekanisk avtrekk fra kokesonen. Anbefalt tiltak må derfor avklares nærmere med styret i borettslaget før det eventuelt kan gjennomføres.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Rør-i-rør opplegg. Samlestokker og stoppekraner er plassert bak luke i himling på bad. Synlige vannrør på bad er forkrommede kobberrør. Vannrør på bad og kjøkken ble skiftet i forbindelse med våtromsrehabiliteringen i 2007. Det anbefales å montere lekkasjestopper/Waterguard i tilknytning til

vanninstallasjoner på kjøkken.
Rørføringer og rørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i boligens vegger og konstruksjoner. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. For fullverdig kontroll av vann- og avløpsrør så må dette eventuelt utføres av en autorisert rørlegger.

Vurdering av avvik:
• Rørkursene på rør-i-rør systemet på vannledninger er ikke merket.

Konsekvens/tiltak
• Rørkurser på rør-i-rør system bør merkes.

TG 1 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør av plast. Felles avløpsrør, som er synlig bak takluke på bad er i plast.
Rørføringer og avløpsrørenes tilstand kan være vanskelig å gi en fullstendig vurdering av da disse for det meste ligger skjult i konstruksjonen. Alder, lekkasje, fortetting og brudd kan være risikomomenter i et hvert anlegg. Tegn til fortettinger, lekkasje eller brudd ble ikke observert eller opplyst om på befaringsdagen. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring samt ut fra alderen. Anlegget har ennå ikke nådd halvparten av forventet levetid. Med bakgrunn i ovenstående gis avløpsrør TG 1.

TG 1 Ventilasjon

Mekanisk avtrekk. Avtrekksventil tilknyttet felles mekanisk avtrekk på bad og kjøkken. Tilluft via spalteventil i vinduer. Friskluftventil på yttervegg i kjøkken og soverom.
Det bemerkes at ventilasjon på bad og avtrekk fra kokesonen på kjøkken er vurdert under henholdsvis "ventilasjon" og "avtrekk" under disse bygningsdelene.

TG 1 Vannbåren varme

Oppvarming med radiator i stue, kjøkken og soverom. Nye radiatorer i borettslaget i 2009.
Ingen synlige tegn til lekkasje. Det er ikke opplyst om feil, mangler eller avvik ved anlegget.

Generelt om vedlikehold av radiatorer: For at varmesystemet skal fungere effektivt bør man lufte radiatorene før oppvarmingssesongen, eller etter behov.

TG 2 Elektrisk anlegg

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

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den 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.

Sikringsskap med 25A hovedsikringer. Felles sikringsskap i korridor utenfor leiligheten. Fordelingskurser med jordfeilautomater. Fordelingskurser består av 1 stk. 20A teknisk kurs, 1 stk. 16A kurs og 1 stk. 10A kurs.

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

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
   Ukjent.

3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
   Ukjent

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

   Samsvarserklæring fra Abildsø elektriske AS datert 01.02.2024. Arbeidsbeskrivelse: Montert ny innmat i sikringsskap.

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

6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
   Ja
   Det skjer ved samtidig bruk av flere elektriske apparater på samme kurs.

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

Generelt om anlegget

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

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

Inntak og sikringsskap

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

11. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?
    Ja
    Eier av bolig har selv ansvar for el-anlegg og bør jevnlig sørge for el-kontroll fra godkjent kontrollinstans. Forskrift om elektriske lavspenningsanlegg (FEL), med veiledning sier blant annet følgende: Eier og bruker av anlegget som omfattes av denne forskrift skal sørge for at det blir foretatt nødvendig ettersyn og vedlikehold slik at anlegget til enhver tid tilfredsstiller sikkerhetskravene i kap. 5. I tillegg til vedlikehold på bakgrunn av faresignal eller skade, bør det også foretas regelmessig ettersyn av anlegget f.eks. hvert tiende år i boliger og andre anlegg med tilsvarende grad av risiko. Forsikringsbransjen anbefaler for øvrig at det utføres en brannforebyggende el-kontroll hvert 5 år. Det er ikke foretatt el-kontroll eller gjennomført el-tilsyn de senere årene.
    I forbindelse med el. arbeider utført etter 01.01.1999, er det pålagt med samsvarserklæringer som skal følge boligen. Det er kun fremlagt samsvarserklæring vedrørende ny innmat i sikringsskap. Det vil si at øvrig el. anlegg enten er fra før 1999, eller mangler samsvarserklæringer. Eier opplyser at det forekommer at sikringer løser ut. Med bakgrunn i ovenstående anbefales det en utvidet el-kontroll, og anlegget gis TG 2.

TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Boligen er utstyrt med brannslukningsapparat og røykvarslere. Røykvarslere er tilkoblet felles trådløst brannvarslingsanlegg.

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

2. Er det skader på brannslokkingsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
   Nei
   Brannslukningsapparatet er fra 2021. Det er ikke synlige skader. Pilen på trykkmåleren står på grønt.

3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
   Nei

4. Er det skader på røykvarslere?

Tilstandsrapport

Nei
Røykvarslere/detektorer er ikke funksjonstestet på befaringen.
Eier opplyser i egenerklæringen at borettslaget monterte felles brannalarmer/røykvarslere og brannalarmsentral høsten 2022. Arbeidet ble utført av Bravida. De utfører service på felles brannalarmanlegg én gang årlig.

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

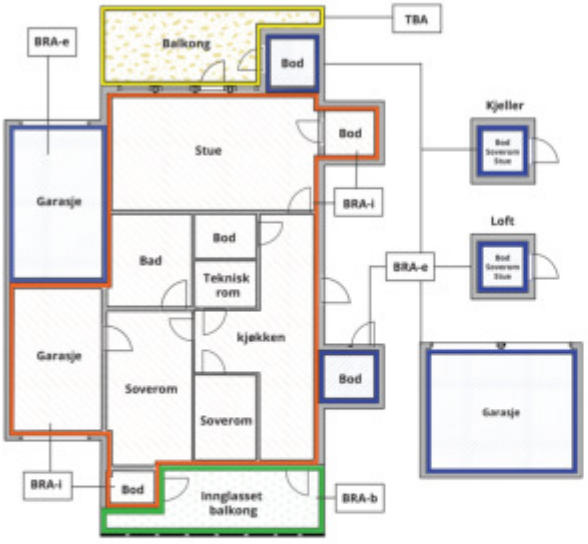
Hva er måleverdig areal?

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 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

Leilighet.

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. etasje	53			53	9
10. etasje		2		2	
SUM	**53**	**2**			**9**
SUM BRA	**55**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. etasje	Entré, stue, kjøkken, soverom, bad.		
10. etasje		Bod.	

Kommentar

Takhøyde i stue er målt til 2,52 m.
Leiligheten disponerer bod på 2,45 m² i 10. etasje, og skap på 0,4 m² i felles tidligere kjølerom på hovedinngangsplan.

Boder som ligger utenfor boenheten, og som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Areal utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget og dette kan påvirke boligens BRA-e.
Alle arealer er iht. gjeldende regelverk avrundet til nærmeste hele m².

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk
Kommentar: Plantegning funnet på Saksinnsyn hos Plan- og bygningsetaten er tegning med stempel nr. 9, datert 02.09.1961.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggteknisk forskrift? ☐ Ja ☑ Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☑ Ja ☐ Nei
Kommentar: Abildsø elektriske AS i 2024: Montert ny innmat i sikringsskap.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde? ☐ Ja ☑ Nei

Kommentar:

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

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

	P-ROM(m2)	**S-ROM(m2)**
Leilighet.	53	0

Torgeir Lien
Tøyengata 45 A
0578 OSLO

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
07.5.2025	Torgeir Lien	Takstingeniør
	Anna Fossen-Helle	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	163	65		0	8462.3 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse
Stallerudveien 91

Hjemmelshaver
Stallerudåsen Borettslag

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
4014/Stallerudåsen Borettslag	950217286	4014	OBOS Tlf: 22 86 55 00	Anna Fossen-helle

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
85

Eiendomsopplysninger

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig vei eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Bygning, generelt

Boligblokk over 9 etasjer + underetasje og loftsetasje.
Grunnmur i betong. Støpt kjellergulv. Bærende konstruksjoner i betong. Etasjeskillere i betong.
Malt trappeoppgang. Trapper i betong/terrazzo. Rekkverk i stål. Linoleum på gulv i korridor.
Teglsteinsforblendet fasader. Utfyllende bindingsverk med utvendig stående kledning.
Borettslaget gjennomførte rehabilitering av fasadene i 2018. Det ble blant annet også lagt ny påstøp og fliser utenfor inngangsparti i nr. 89 og 91.
Flatt yttertak, antatt tekket med takpapp/membran.
Felles sykkelbod.
Bygningen har heis. Ny heis i 2015.
Borettslaget består av 216 leiligheter fordelt på 4 bygninger.
Det er fellesvaskeri i alle bygningene.
Hjemmeside: http://www.vibbo.no/
For utfyllende informasjon om borettslaget anbefales det å sette seg inn i borettslagets vedtekter, regnskap, årsberetning, budsjett, husordensregler, vedlikeholdshistorikk, vedlikeholdsplan samt informasjon på borettslagets hjemmeside.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Gjensidige Forsikring	91465774			

Kommentar
Fellespolise for bygningsmassen. Eier må selv tegne innboforsikring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring	30.04.2025		Fremvist	4	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	08.05.2025	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

• Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
• Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
• Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

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

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

iii)**Tilstandsgrad 2, TG2:**Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv)**Tilstandsgrad 3, TG3:**Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v)**Tilstandsgrad TGiU:**Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

• Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

• Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på søknadstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

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

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

•Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

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

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

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

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

• Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

• Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.

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

• Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.

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

• Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

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

PERSONVERN

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

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklaering/reservasjon/

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her:
https://samtykke.vendu.no/QO3649

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

EGENERKLÆRING

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Panorama (WM)

Oppdragsnr.
38250282

Selger 1 navn
Anna Fossen-Helle

Gateadresse
Stallerudveien 91

Poststed	Postnr
Oslo	0693

Er det dødsbo?

☑ Nei ☐ Ja

Avdødes navn

Er det salg ved fullmakt?

☑ Nei ☐ Ja

Hjemmelshavers navn

Har du kjennskap til eiendommen?

☐ Nei ☑ Ja

Når kjøpte du boligen?

År: 2022

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 8

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det er sprekk i fuge i dusjen, samt en flis med rift. Denne flisen er også hul under.

Document reference: 38250282

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle våtrom i borettslaget ble rehabilitert i 2007.

Arbeid utført av: I regi av borettslaget

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyet?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Ja, i regi av borettslaget under felles rehabilitering av våtrom i 2007.

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: I regi av borettslaget.

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

☑ Nei ☐ Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Det ble oppdaget veggedyr i leiligheten i februar 2025. Anticimex gjorde saneringen umiddelbart og leiligheten var ferdig sanert 14.mars 2025.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

☑ Nei ☐ Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar: Ja, kun av faglært

Beskrivelse: Alle sikringer ble erstattet, da det var gamle skrusikringer i sikringsskapet. Nå er de erstattet med nye sikringer i henhold til dagens standarder.

Arbeid utført av: Abildsø elektriske AS

Filer

5S Samsvarserklæring.pdf

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

☐ Nei ☑ Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Hovedtavlene til borettslaget ble byttet i januar 2024 av NEE (Norsk El-Entreprenør AS). Resterende sikringer på fellesanlegg ble byttet i januar 2025 av samme firma.

Document reference: 38250282

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

☑ Nei ☐ Ja

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

Svar: Nei

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Jeg vet om arbeidet rundt Bogerud Torg, men vet ikke om det er gjort noe vedtak der enda.

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

☑ Nei ☐ Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

☑ Nei ☐ Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

☑ Nei ☐ Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligaksjeselskap:

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Endring i pris på OBOS Nett vil medføre en økning i felleskostnader på 24kr fra 1.juli 2025.

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

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: Veggedyr i min leilighet kom fra nabo og etter det jeg forstår ble sanering utført der samtidig som hos meg.

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 38250282

Tilleggskommentar

Borettslaget monterte felles brannalarmer/røykvarslere og brannalarmsentral høsten 2022. Arbeidet ble utført av Bravida. De utfører service på felles brannalarmanlegg én gang årlig.

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

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

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

☐ Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

Document reference: 38250282

E-Signing validated

secured by nets

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Anna Fossen Helle	bc17e058882c63f5142cfb75 1b9022502baa529c	30.04.2025 10:23:39 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 38250282

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

MEGLERBREV

Panorama Eiendomsmegling AS
Panorama Eiendomsmegling v/Line Doksum
Postboks 73 Bekkelagshøgda, 1109 OSLO
E-post: WM120_3004873@usermail.webmegler.no

8471791 253/4014 25.04.25

Megleropplysninger

Vi viser til forespørsel av 25.04.2025.

Boligselskap:	253 Stallerudåsen Borettslag
Organisasjonsnr:	950.217.286
Andelseier:	Anna Fossen-helle
Leieobjektnr:	4014
Adresse:	Stallerudvn 91, 0693 OSLO
Andelsnummer:	85
Borettsinnskudd:	kr 8.900,–
Hjemmeside:	http://www.vibbo.no/

Dokument som medfølger Meglerpakke 1:

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

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Eventuelle andre forkjøpsrettsklausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Særskilte begrensninger/klausuler: Se boligselskapets vedtekter.
- Dyrehold: Se boligselskapets husordensregler/vedtekter.
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring - polisenummer 91465774.
- Opplysninger om ferdigattest/midlertidig brukstillatelse etc. må innhentes fra bygningsmyndighetene.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Borettslaget har en avtale med OBOS om garantert betaling av felleskostnader. OBOS garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er 12 – tolv– måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Styret: Postkasser i de grønne postkassene i vaskeriene. Nås også på styretelefon søndager 10:00-17:00. Telefon: 92 66 64 41. Kontakt eller via Vibbo.
- Dyrehold: Se husordensreglene.
- Felleskostnader: Tv- og internett øker med kr. 24 i måneden, fra og med 01.juli 2025.
- Fellesvaskeri: Ja.
- Fellesgjeld: Se årsrapport i innkalling til generalforsamling.
- Kraftleveranse: Entelios.
- Levering av varme og varmtvann: Bogerud Varmesentral AS.
- IN-ordning: Nei.
- Eiendomsskatt: Nei.
- TV- og Internett: Obos OpenNet. Kontakt 21 01 61 50 eller service@opennet.no for spørsmål.
- Drift- og vedlikehold: Kontakt styret for eventuelle spørsmål.
- Nøkkelbestilling/Postkasseskilt: Nøkler bestilles hos styret. Oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Skilt bestilles hos vaktmester på vakt3@gos.no - oppgi navn og leilighetsnummer.
- Vaktmester: Gamle Oslo Servicesentral AS. Kontakt 940 28 413.
- Garasje/Parkering: Nei, men det kan leies i Stallerudåsen Garasjer og Parkeringsplasser. Kontakt OBOS Eiendom ved Signhild Fjeld på eiendom@obos.no eller 22 86 59 55.
- Godkjenne andelseiere: Skal godkjennes av daglig leder. Sendes stallerudasen@styrerommet.no.

Selskapets totale lån og vilkår:

Lånenr	Type	Restsaldo	Restløpetid	Term pr. år	Avdr.frihet til og med	Type rente	Rente
* OBBK04-98207685089	A	36.889.692,-	33 år 5 md.	12		Flyt	5,42%
* OBOS05-98207927082	A	32.172.252,-	27 år 3 md.	12		Flyt	5,42%

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Felleskostnader:
Totale felleskostnader pr. d.d. kr 6.650,– pr. md.
Herav:

Felleskostnader	6.481,-
Internett	169,-

Etter kjente fremtidige endringer, blir summen av de totale felleskostnadene kr. 6.674,-

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

Ligningsposter pr. 31.12.2024 (med forbehold om endringer):

Ligningsverdi fås på ligningskontoret	Innberetnings-pliktige inntekter	Fradragsberettigede kostnader	Annen formue	Gjeld
	728,-	20.898,-	24.974,-	372.058,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Lånenummer	Restsaldo	Kapital-kostnader
* OBBK04-98207685089	197.897,-	1.070,-
* OBOS05-98207927082	172.593,-	1.012,-

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 371.000, (avrundet opp til nærmeste hele tusen) pr. 01.04.2025

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

Kontaktinformasjon:

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

Annen informasjon:

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

Melding fra megler ved salg:

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

Melding om forkjøpsrett må inneholde:
Opplysninger om boligen (borettslag, bolignummer og adresse), selgers navn og telefonnummer, kjøpers navn samt adresse, fødselsnummer og telefonnummer, avtalt pris/ prisantydning herunder avtalt forskudd, og eventuelle andre vilkår som overtakelse og betalingstid. I tillegg må det oppgis eventuelle særlige forhold knyttet til boligens tilstand, eventuelle ansvarsfraskrivelser etc. Kopi av kjøpekontrakten skal sendes OBOS så snart den foreligger. Søknad om styregodkjennelse av ny andelseier sendes til styret v/Caroline Gjøsund Larsen Stallerudveien 91, 693 OSLO, e-post: stallerudasen@styrerommet.no.

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

Elektronisk kommunikasjon:

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Hilsen OBOS

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

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

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

2 modeller for avklaring av forkjøpsrett

Forkjøpsrett kan avklares ved at:

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

Noen viktige punkter:

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

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

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

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

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

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

Styregodkjenning

Megler er ansvarlig for å sende søknad til styret i borettslaget om godkjenning av ny andelseier. Ved salg der det ikke benyttes megler sender Avdeling Forkjøp søknad til borettslaget, og ber styret sende svar på søknad til salgsansvarlig. Dersom boligen blir tatt på forkjøp sender også Avdeling Forkjøp søknaden om godkjenning til styret.
Borettslaget har en frist på 20 dager fra søknaden kom frem til laget. Kjøper har ikke rett til å ta boligen i bruk før søknaden er godkjent, ref. lov om brl § 4-5.

Vilkår for medlemmers bruk av forkjøpsrett

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

Oversikt over gebyrer fra 01.01.25

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

Vår ref: Dato:

SØKNAD OM GODKJENNING AV NY ANDELSEIER

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

For eier: _____ har oppdragsansvarlig:

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

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

Kjøpers nåværende adresse:_____

Kjøpers e-postadresse:_____

Husstanden består av ant. personer:_____

Husdyr:_____ Kjøretøy:_____

Avtalt overtakelsesdato:_____

Telefonnummer kjøper:_____ _____

Svar på søknaden returneres til
oppdragsansvarlig på adresse: _____

Oppdragsansvarlig e-post: _____

Med vennlig hilsen

Kjøper(e) godkjennes av borettslagets styre.

Sted: _____, den _____ /_____ 20____

_____
Borettslagets stempel og underskrift

ÅRSBERETNING

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 253
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

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

Digital avstemning med møte:

Avstemningen åpner 31. mars kl. 18:00 og lukker 3. april kl. 18:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/253

Det holdes også et frivillig møte 31. mars kl. 18:00 , Rustad skole (Adresse: Paal Bergs vei 30, 0692 Oslo).

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.
- **Viktig:** Juridiske eiere (firmaer) som ønsker å delta i årsmøtet, må gjøre det gjennom en boligforvalter. Kontakt OBOS support i god tid for å få lagt til boligforvalteren.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

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

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

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

HYBRID GENERALFORSAMLING

Til andelseiere i Stallerudåsen Boretslag,

I år avholdes generalforsamlingen vår som et hybrid møte. Beslutningen er forbeholdt med et ønske om å inkludere en større andel av demokratiet i borettslaget, til å delta i generalforsamlingen - enten fysisk eller digitalt.

Denne hybride løsningen, innebærer at vi vil gjennomføre generalforsamlingen digitalt, i kombinasjon med et fysisk møte. På det fysiske møtet, vil vi gå igjennom sakene på agendaen i innkallingen - på lik linje som vi har gjort i en fysisk generalforsamling, tidligere. Unntaket, er at vi kun skal igjennom diskusjoner til sakene, altså ikke fatte vedtak underveis.

For å stemme i det fysiske møtet, må dere bruke stemmesedlene som ligger vedlagt i innkallingen (heftet). Disse stemmesedlene, leveres til møteleder på sluten av møtet. Det skal ikke foretas noen avstemninger underveis i det fysiske møtet - kun ved møteslut skal stemmesedlene leveres. Dette begrunnes med at de analoge stemmene skal legges inn i den digitale generalforsamlingen på Vibbo, og må telles opp sammen med de digitale stemmene.

Det vil deles ut blanke stemmesedler for å stemme frem kandidater i de forskjellige vervene, i det fysiske møtet, som en følge av at innstillingene ikke var ferdigstilte til innkallingen skulle trykkes.

Vi oppfordrer beboere til å delta på det fysiske på møtet, og stemme digitalt i etterkant.

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

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

Vel møtt!

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Revidering av husordensreglene
7. Valg av tillitsvalgte
8. Valg av valgkomité
9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling
10. Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Med vennlig hilsen,
Styret i STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Sak 1

Valg av møteleder

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Som ordstyrer i beboermøtet, vil Majken Hjalmarsen stille.

Forslag til vedtak

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som møteleder.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Protokollvitnene fremmes i beboermøtet.

Sak 3

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

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

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årets resultat viser et betydelig overskudd, som kan tilskrives den effektive kostnadskontrollen utført av det nåværende styret gjennom 2024, samt beslutningen om å øke felleskostnadene av det forrige styret. Dette har resultert i en økning av arbeidskapitalen til Stallerudåsen Borettslag med kr. 1 800 000 i løpet av 2024.

Forslag til vedtak
Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

Vedlegg
1. 0253 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås fastsatt til kr 330 000 for 2024 og fremover i tid.

Styrets innstilling
Stallerudåsen Borettslag er et stort borettslag med 216 andeler. I fjor ble godtgjørelsen økt, etter dialog med OBOS i forhold til antall enheter. En godtgjørelse på kr 330 000 utgjør ca. kr 1 500 per andel.

• I året som har gått har det vært et helt nytt styre med medlemmer som sørger for at gode avgjørelser blir tatt på vegne av alle beboere.
• Fokus på grundig gjennomgang av tidligere saker og borettslagets historie når det gjelder økonomi, slik at pengene blir forvaltet på en hensiktsmessig og god måte.
• Jobbet mye med å få på plass dokumentasjon, oversikt og struktur både internt i styret, og eksternt til beboere.
• Gjenopprettet god kontakt og samarbeid med vaktmesteren i borettslaget som styret opplever som en enorm ressurs.
• Det bør være i alles interesse at vårt borettslag blir ivaretatt på en god måte, og at ressurssterke og/eller engasjerte mennesker med god kompetanse på området melder interessen sin.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 330 000.

Sak 6

Revidering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en revidering av husordensreglene, for å forbedre struktur og brukervennlighet.

Dagens regler mangler en systematisk nummerering, noe som kan føre til forvirring og vanskeligheter med å referere til spesifikke bestemmelser. Ved å innføre en strukturert nummerering, der regler kan henvises til som for eksempel «husordensregel 2.1», vil dokumentet bli langt mer leservennlig og effektivt.

Videre foreslår styret at informasjonen på side 5 i de nåværende husordensreglene, som er rettet mot nye andelseiere og leietakere, fjernes.

Fra og med 2025 har styret etablert en praksis hvorav all relevant informasjon distribueres i forkant av overtakelsen i et eget skriv til alle nyinnflyttede. I tillegg vil nye leietakere motta denne informasjonen ved registrering. For ytterligere tilgjengelighet, har denne informasjonen også blitt publisert under temaet "Nyinnflyttet", "Postkasser og porttelefon" og "Utleie" på Vibbo.

Den reviderte versjonen av husordensreglene, som styret ønsker å erstatte de nåværende regler med, er vedlagt denne saken og kan finnes bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling

Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

Forslag til vedtak

De reviderte husordensreglene er vedtatt.

Vedlegg

2. Husordensregler for Stallerudåsen borettslag.pdf

Sak 7

Valg av tillitsvalgte

Kandidater som ønsker å stille til varamedlemvervet, kan fremme dette på beboermøtet.

Roller og kandidater

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

- Caroline Gjøsund Larsen

Nåværende styreleder stiller til gjenvalg.
Kommentar fra Caroline: Jeg har nå sittet som styreleder i 1 år og ønsker å videreføre arbeidet styret har startet på; med blant annet rutiner, informasjon, vedlikeholdsbehov, økt trivsel i borettslaget, og samarbeid med vaktmester og leverandører. Til daglig jobber jeg som prosjekteringsleder i byggebransjen. Som sivilingeniør innen bygg har jeg den nødvendige kompetansen for å sikre god økonomi og vedlikehold i borettslaget vårt.

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

- Kate Mejdell

  Jeg heter Kate Mejdell er 63 år og bor i nr. 93. Jeg har bodd i borettslaget siden 2010. Liker utfordringer og vil gjerne gjøre en innsats for borettslaget.

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

- Nils Bozidar Løchen Plosnic
- Velges i beboermøtet.

  Kandidater kan melde interesse på beboermøtet.

Vedlegg

1. 0253-Valgbrev-2025_endelig utkast.pdf

Sak 8

Valg av valgkomité

Det er to åpne stillinger til valgkomiteen, som kan benkes i årets beboermøte.

Roller og kandidater

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

- Siv Anita Lie
- Velges i beboermøtet

  Kandidater kan fremme ønske i beboermøtet.
- Velges i beboermøtet

  Kandidater kan fremme ønske i beboermøtet.

Sak 9

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Roller og kandidater

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

- Vigdis-Katarina Hovde

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

- Catharina Johnsen Skinstad

Sak 10

Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Roller og kandidater

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

- Caroline Gjøsund Larsen

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

- Anne Siri Nilsen

Styrets årsrapport

Styret har oppsummert hovedpunktene til styrets arbeid gjennom året 2024-2025 i punktene opplistet under.

- **Temasider Vibbo**

Styret har videreført arbeidet med å få på plass god informasjon på temasidene til Vibbo. Det begynner å bli en veldig informativ kanal, hvor beboere kan finne nyttige rutiner, lenker og annen informasjon uten å være avhengig av å få kontakt med styret. Styret har etablert et skriv til alle nyinnflyttede som sendes ut i forkant av overtakelse fra og med 2025. Ny leietakere som registres får også denne informasjon. Videre er denne informasjonen også publisert under tema "Nyinnflyttet" på Vibbo, slik at alle har dette tilgjengelig.

- **Etablering av interne rutiner for styrearbeidet i borettslaget.**

Styret har i år brukt mye tid på å etablere interne rutiner og kontaktinformasjon for styrearbeid i borettslaget. Dette medfører en enklere og mer informativ videreføring til borettslagets styrer i fremtiden. Det foreligger nå en strukturert og oversiktlig dokumentasjon på hva styrearbeidet innebærer i akkurat vårt borettslag, i tillegg til lett tilgjengelig informasjon som et nytt styre vanligvis bruker en god del tid på å sette seg inn i.

- **Organisering av dokumenter tilhørende borettslaget og tidligere prosjekter.**

Styret er, i tråd med punktet over, i gang med en prosess for å få organisert og digitalisert dokumenter tilhørende borettslaget og tidligere prosjekter. Dette er en tidkrevende jobb, men til det beste for beboere nå og i årene som kommer.

- **Sjekklister; HMS/vernerunder, boder.**

Da styret tok over i fjor forelå det ikke tilstrekkelig dokumentasjon på verken HMS-rutiner eller vernerunder. Nå er dette på plass, og det kontinuerlige arbeidet som er knyttet til dette er oversiktlig å videreføre. Vernerunder tar tid, men er umåtelig viktig i et stort borettslag. I dette arbeidet har vi et meget godt samarbeid med vaktmester som også følger opp.

- **Innregulering av varmtvann forbruk og feilsøking av tilbakeslag kaldtvann.**

De siste årene har det vært gjentakende problemer med varmtvann i blokkene våre, hvor flere beboere har meldt om lunkent vann og selv etter å ha ventet en stund på at det skal bli varmt. Flere har også sett seg nødt til å koke vann for å få vasket opp ordentlig.

Styret har i år samarbeidet godt med rådgiver fra Bogerud Varmesentral (hvor vi får oppvarmingen av varme/radiatorer og varmtvann fra). Innregulering av varmtvann ble gjennomført, og det ble gjort feilsøking av tilbakeslag av kaldtvannet i flere leiligheter. Blandebatterier som ikke fungerte slik de skulle ble også byttet ut i to av blokkene.

- **Oppfølging av heis**

Styret har brukt mye tid på oppfølging av heisene i borettslaget dette året. Heisene er ikke gamle, men det er stadig feil og heisstans, og det brukes mye penger på reparatører. Styret arbeidet med Heiskonsulenten (en rådgiver på heis) for å gjennomgå servicemangler, dårlig oppfølging og nødvendige reparasjoner. Styret er i en prosess med å etablere ny serviceavtale og utbedre de nødvendige reparasjonene.

- **Underfordelinger og mulighet for beboer å skifte sikringer.**

Det har i flere omganger vært mulig for beboere å skifte fra gamle skrusikringer til automatsikringer. Styret ser på dette som et viktig arbeid som må følges opp videre, da det er til gode for alle beboere både når det gjelder HMS og hver enkelt andels økonomi.

- **Rørleggeravtale**

Styret er ikke fornøyd med gjeldende rørleggeravtale, da den blant annet mangler nødvendig kompetanse på varmesentralene. Styret planlegger i å få på plass en avtale for varmesentralene til borettslaget, og bruke en rørlegger vaktmester har bedre dialog med.

- **Service fellesvaskeri**

Det manglet mye informasjon og struktur på dokumentasjonen når det kommer til service på vaskemaskiner og tørketromler i fellesvaskeriene. Styret har i år jobbet, og jobber fortsatt med å rydde opp i dokumentasjonen slik at det har en god videreføringsverdi.

- **Oppfølging av renholdsfirma**

Styret har ikke vært fornøyd med renholdet i borettslaget, og det har vært mye oppfølging med renholdsfirma. Det planlegges for hovedvask i 2025.

- **Beboerarrangementer**

Styret ser på kontakten med beboere og kontakten mellom beboere som essensiell og meget verdifull for trivsel og hygge i borettslaget vårt.

- Det har vært arrangert to dugnader, én på våren og én på høsten. Det ble også endret på rutiner på dugnaden i høst, for å få med flere: ett tidspunkt på dagtid, og ett på ettermiddag/kveld. Grilling hørte selvfølgelig med etter endt dugnad.

- Beboere ble bedt til flaggheising med sang på 17. mai.

- Julegrantenning i desember med gløgg, pepperkaker og julemusikk.

- Opprettelse av bokrom (åpent bokrom) innenfor sykkelboden i 91. Her har vi nå fått en fin samling av bøker, tegneserier, blader og musikk.

- Åpent styrerom med tema markiser.

- **Nøkler**

Styret har i år fått på plass en god organisering og oversikt over nøkler på styrerommet og hos våre leverandører, med god videreføringsverdi for videre arbeid.

Prisen på nøkler har økt, da dette dessverre ikke har vært fulgt opp tidligere.

- **Faste møter med vaktmester ca. hver mnd.**

Styret er veldig fornøyde med at vi i år har gjenopprettet et meget godt samarbeid med vaktmesteren vår. Dette har stor verdi for borettslaget vårt, da vi har en veldig dyktig vaktmester fra Vaktmestersentralen. Vi har god dialog med han, og har valgt å ha faste møter ca. hver måned. I tillegg til de faste møtene, samarbeider vi selvsagt når og dersom det er behov på daglig basis.

Planer/ønsker/vedlikeholdsbehov videre fremover

- Ny serviceavtale heis samt utbedringer av nødvendig vedlikehold.
- Hovedvask.
- Serviceavtale på varmesentralene.
- Ventilasjon til alle tørketromler.
- Rens av ventilasjonsanlegg.
- Kontroll av takmembran, muligheter for etterisolering og solceller (?)
- Branndører til trapperom.

Til generalforsamlingen i Stallerudåsen Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

Vedlegg 1 12 av 39 0259 Årsregnskapet 2024 med revisjonsberetningen.pdf

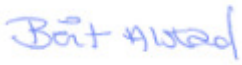
Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 13. februar 2025
PricewaterhouseCoopers AS



Berit Alstad
Statsautorisert revisor

ÅRSREGNSKAPET 2024

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av selskapets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat.

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

Vesentlige avvik

Driftskostnadene er høyere enn budsjettert og skyldes i hovedsak en økning i konsulenttjenester, da man har engasjert Vestfjorden Tømrerlag AS for å gjennomføre en energikartlegging av borettslaget. Til gjengjeld, har TV- og bredbåndskostnaden blitt tydelig redusert, som følge av at borettslaget byttet leverandør til Obos Nett. Drift og vedlikeholdskostnadene er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak at enkelte vedlikeholdsprosjekter som var budsjettert for, avventes med.

Finansinntekter/finanskostnader er lavere enn budsjettert og skyldes i hovedsak økt rentegevinst (finansinntekt) som utjevner de høye finanskostnadene. Styret har engasjert en forretningsfører for å utføre likviditetskontroller, med mål om å bygge opp kapital på sparekonto for å dra nytte av høye renter. Dette, sammen med økte renter, har resultert i finansinntekter på opptil kr 100 000.

Resultat

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

Disponible midler

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

Arbeidskapital

Selskapets arbeidskapital (omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld) viser selskapets likviditet. Arbeidskapitalen pr. 31.12 var kr **4 571 860.** Dette er en økning i arbeidskapitalen på kr. 1 800 000, sammenlignet med fjoråret.

Budsjett 2025

Det er budsjettert for blant andre utbedring av varmesentral, utbedring av undertavler, samt utbedring av feil på heis, under drift og vedlikehold.

Budsjettet er basert på estimerte tall, det er tatt høyde for prisøkninger på drift & vedlikehold i den grad det foreligger estimater.

Felleskostnader

Budsjettet danner grunnlaget for fastsettelsen av felleskostnader.

Budsjettet er basert på uendrede felleskostnader.

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.

STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 217 286, KUNDENR. 253

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

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

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

DISPONIBLE MIDLER

	Note	2024	2023
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		**2 718 719**	**1 283 487**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 700 708	2 426 911
Tilbakeføring av avskrivning	15	5 664	8 101
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-852 628	-993 228
Innsk. øremerk. bankkto		-602	-6 552
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 853 142**	**1 435 232**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 571 860**	**2 718 719**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	4 645 672	3 377 989
Kortsiktig gjeld	-73 812	-659 270
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 571 860**	**2 718 719**

STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 217 286, KUNDENR. 253

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	14 936 256	13 336 224	14 948 000	14 936 000
Andre inntekter	3	239 109	305 137	30 000	30 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**15 175 365**	**13 641 361**	**14 978 000**	**14 966 000**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-45 684	-30 456	-30 456	-50 000
Styrehonorar	5	-324 000	-216 000	-216 000	-340 000
Avskrivninger	15	-5 664	-8 101	-8 000	-8 000
Revisjonshonorar	6	-13 875	-13 875	-14 000	-15 000
Forretningsførerhonorar		-242 005	-229 820	-245 000	-257 000
Konsulenthonorar	7	-522 430	-41 555	-50 000	-50 000
Kontingenter		-43 200	-43 200	-43 200	-43 000
Drift og vedlikehold	8	-1 583 444	-1 234 784	-2 647 000	-1 972 000
Forsikringer		-533 722	-444 848	-490 000	-588 000
Kommunale avgifter	9	-1 747 310	-1 496 686	-1 740 000	-1 965 400
Energi/fyring	10	-2 508 464	-2 399 220	-2 630 000	-2 744 000
TV-anlegg/bredbånd		-331 336	-994 728	-440 000	-460 000
Andre driftskostnader	11	-813 347	-844 989	-954 500	-1 072 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-8 714 481**	**-7 998 263**	**-9 508 156**	**-9 564 400**
DRIFTSRESULTAT		**6 460 884**	**5 643 099**	**5 469 844**	**5 401 600**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	135 681	61 119	3 000	0
Finanskostnader	13	-3 895 858	-3 277 307	-4 163 000	-3 855 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 760 177**	**-3 216 188**	**-4 160 000**	**-3 855 000**
ÅRSRESULTAT		**2 700 708**	**2 426 911**	**1 309 844**	**1 546 600**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 700 708	2 426 911		

STALLERUDÅSEN BORETTSLAG
ORG.NR. 950 217 286, KUNDENR. 253

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	9 866 000	9 866 000
Tomt		302 880	302 880
Andre varige driftsmidler	15	2 420	8 084
Aksjer og andeler	16	25 000	25 000
Miljøbankkonto, øremerket		61 722	52 869
Langsiktige fordringer	17	15 141	15 141
SUM ANLEGGSMIDLER		**10 273 163**	**10 269 974**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer		0	11 077
Driftskonto OBOS-banken		1 450 867	1 587 654
Sparekonto OBOS-banken		3 194 805	1 779 257
SUM OMLØPSMIDLER		**4 645 672**	**3 377 989**
SUM EIENDELER		**14 918 835**	**13 647 963**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 216 * 100		21 600	21 600
Udekket tap	18	-56 254 512	-58 955 220
			-58 933
SUM EGENKAPITAL		**-56 232 912**	**620**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	69 354 128	70 206 756
Borettsinnskudd	20	1 670 400	1 670 400
Avsetning bomiljøtiltak	21	53 408	45 157
SUM LANGSIKTIG GJELD		**71 077 936**	**71 922 313**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		52 627	253 480
Påløpte renter		21 185	335 766
Påløpte avdrag		0	70 024
SUM KORTSIKTIG GJELD		**73 812**	**659 270**

SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**14 918 835**	**13 647 963**
Pantstillelse	22	127 826 650	127 826 650
Garantiansvar		0	0

Oslo,10.02.2025
Styret i Stallerudåsen Borettslag

Caroline Gjøsund Larsen /s/ Vigdis-Katarina Hovde /s/ Mats Sørensen /s/

Catharina Johnsen Skinstad /s/ Anne Siri Nilsen /s/

NOTE: 1

REGNSKAPSPRINSIPPER

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

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

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

SKATTETREKKSKONTO

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

NOTE: 2

INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	14 826 744
Internett	109 512
Nedbetaling ny dør	11 077
Overført fordringer ifbm nedbetaling av nye dører	-11 077
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**14 936 256**

NOTE: 3

ANDRE INNTEKTER

Ettermontering av detektor	4 358
ENOVA - TILSKUDD TIL PROSJEKT	178 750
Miljøfond	37 778
Nøkler	12 260
Reparasjon av lekkasje på radiator	5 963
SUM ANDRE INNTEKTER	**239 109**

NOTE: 4

PERSONALKOSTNADER

Arbeidsgiveravgift	-45 684
SUM PERSONALKOSTNADER	**-45 684**

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

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 324 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 4 663, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 13 875.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-34 938
OBOS Prosjekt AS	-22 380
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-29 550
Vestfjorden Tømrerlag AS	-325 000
Xergico AS-Honorar	-110 562
SUM KONSULENTHONORAR	**-522 430**

NOTE: 8
DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Drift/vedlikehold bygninger	-88 135
Drift/vedlikehold VVS	-158 964
Drift/vedlikehold elektro	-950 989
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-18 370
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-33 733
Drift/vedlikehold heisanlegg	-153 202
Drift/vedlikehold brannsikring	-54 366
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-124 157
Kostnader dugnader	-1 527
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-1 583 444**

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

NOTE: 9
KOMMUNALE AVGIFTER

Vann- og avløpsavgift	-1 133 875
Renovasjonsavgift	-613 435
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-1 747 310**

NOTE: 10
ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-246 206
Varmesentralen	-2 262 258
SUM ENERGI / FYRING	**-2 508 464**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Lokalleie	-3 093
Containe r	-26 933
Driftsmateriell	-1 749
Lyspærer og sikringer	-1 357
Vaktmestertjenester	-451 737
Renhold ved firmaer	-265 678
Snørydding	-34 814
Andre fremmede tjenester	-4 363
Trykksaker	-10 917
Møter, kurs, oppdateringer mv.	-3 000
Andre kostnader tillitsvalgte	-4 663
Andre kontorkostnader	-1 468
Porto	-625
Bank- og kortgebyr	-2 951
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-813 347**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	7 799
Renter av sparekonto i OBOS-banken	81 150
Kundeutbytte fra Gjensidige	46 732
SUM FINANSINNTEKTER	**135 681**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån i OBOS Boligkreditt	-2 076 334
Renter og gebyr på lån i OBOS-banken	-1 819 109
Renter på leverandørgjeld	-415
SUM FINANSKOSTNADER	**-3 895 858**

NOTE: 14

BYGNINGER

Kostpris/bokført verdi 1965	9 866 000
SUM BYGNINGER	**9 866 000**

Tomten ble kjøpt i 1986.

Gnr.163/bnr.65

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

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Kopimaskin		
Tilgang 2002	17 298	
Avskrevet tidligere	-17 297	
		1
Snøfreser		
Tilgang 2004	16 775	
Avskrevet tidligere	-16 774	
		1
Tørketrommel 2		
Kostpris	34 978	
Avskrevet tidligere	-34 977	
		1
Tørketrommel 3		
Tilgang 2014	36 582	
Avskrevet tidligere	-35 361	
Avskrevet i år	-1 221	
		0
Tørketrommel		
Kostpris	34 978	
Avskrevet tidligere	-34 977	
		1
Vaskemaskin nr. 2		
Kostpris	77 306	
Avskrevet tidligere	-77 305	
		1
Vaskemaskin nr. 3		
Kostpris	28 681	
Avskrevet tidligere	-28 680	
		1
Vaskemaskin nr. 4		
Kostpris	39 044	
Avskrevet tidligere	-39 043	
		1
Vaskemaskin nr. 5		
Kostpris	39 724	
Avskrevet tidligere	-39 723	
		1
Vaskemaskin nr. 6		
Kostpris	34 665	
Avskrevet tidligere	-34 664	
		1
Vaskemaskin nr. 7		
Tilgang 2015	44 434	
Avskrevet tidligere	-37 581	
Avskrevet i år	-4 443	
		2 410
Avfallsanlegg		
Kostpris	758 625	

Avskrevet tidligere	-758 624
	1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	**2 420**

SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER	**-5 664**

NOTE: 16
AKSJER OG ANDELER
Selskapet eier aksjer i Bogerud Varmesentral. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden, dvs.at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

	Antall aksjer:	Pålydende:	Balanseført verdi:
Bogerud Varmesentral	125	2 000	25 000

Den samlede aksjekapital i Bogerud Varmesentral er på kr 100 000.

NOTE: 17
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Finansiering kjele Bogerud Varmesentral	693
Andel tomt Bogerud Varmesentral	14 449
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**15 141**

NOTE: 18
UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)
Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

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

NOTE: 19

PANTE- OG GJELDSBREVLÅN

OBOS Boligkreditt (tidl.OBOS04)		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 40 år.		
Opprinnelig 2018	-32 031 585	
Nedbetalt tidligere	-5 349 960	
Nedbetalt i år	366 445	
		-37 015 100
OBOS-Banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,59 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2022	-38 619 011	
Nedbetalt tidligere	5 793 800	
Nedbetalt i år	486 183	
		-32 339 028
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-69 354 128**

NOTE: 20

BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1964	-1 661 500
Øket 1998	-8 900
SUM BORETTSINNSKUDD	**-1 670 400**

NOTE: 21

ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Avsetning bomiljøtiltak	-53 408
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-53 408**

NOTE: 22

PANTSTILLELSE

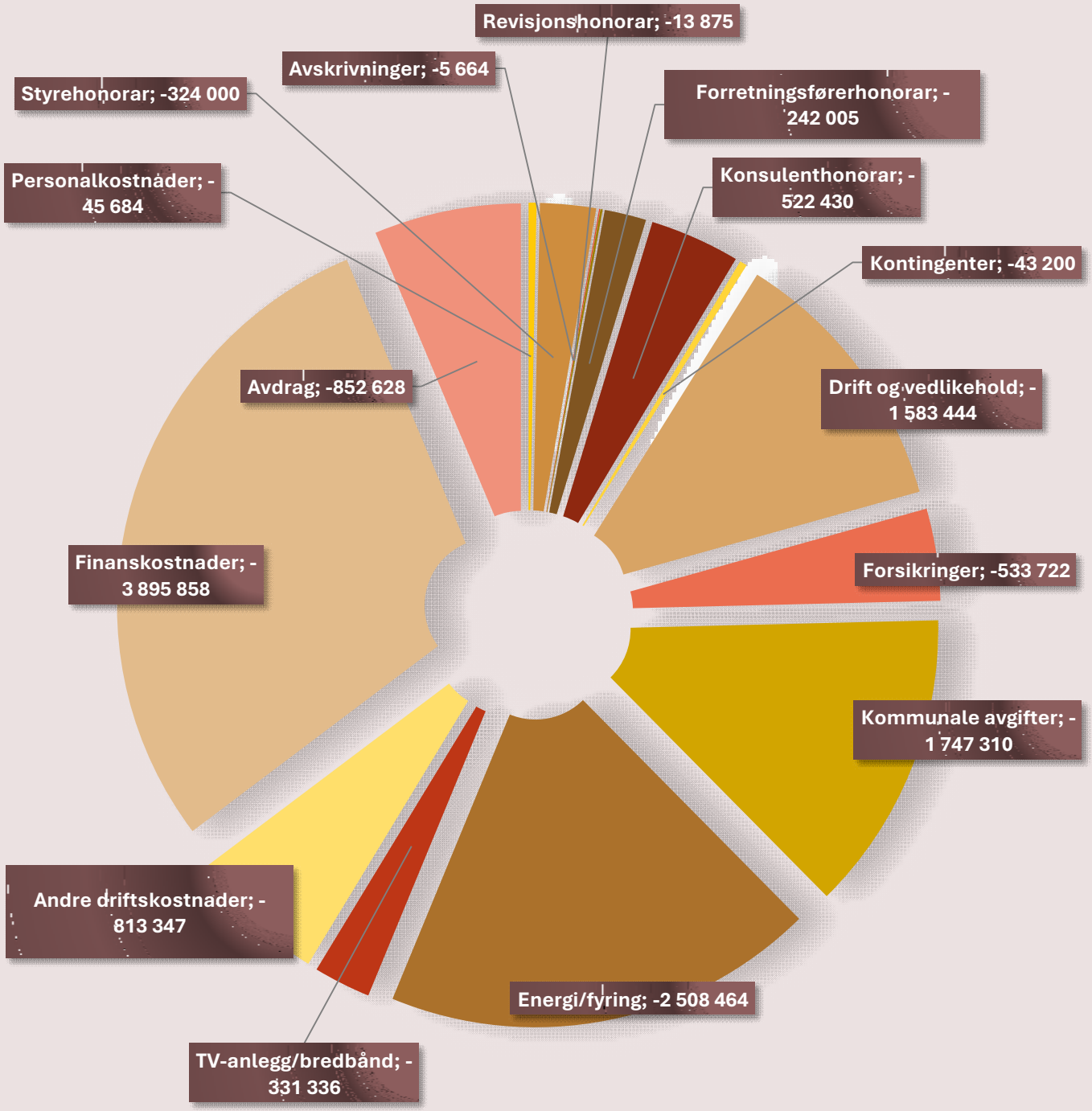
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	1 670 400
Pantelån	69 354 128
TOTALT	**71 024 528**

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

Bygninger	9 866 000
Tomt	302 880
TOTALT	**10 168 880**

KOSTNADSDIAGRAM FOR 2024



Notat: I løpet av 2024, har det vært god kostnadsstyring i Stallerudåsen Borettslag, som har bidratt til et svært positivt resultat, og en økning i arbeidskapitalen på kr. 1 800 000.

OMSATTE BOLIGER FRA 2023 TIL 2024

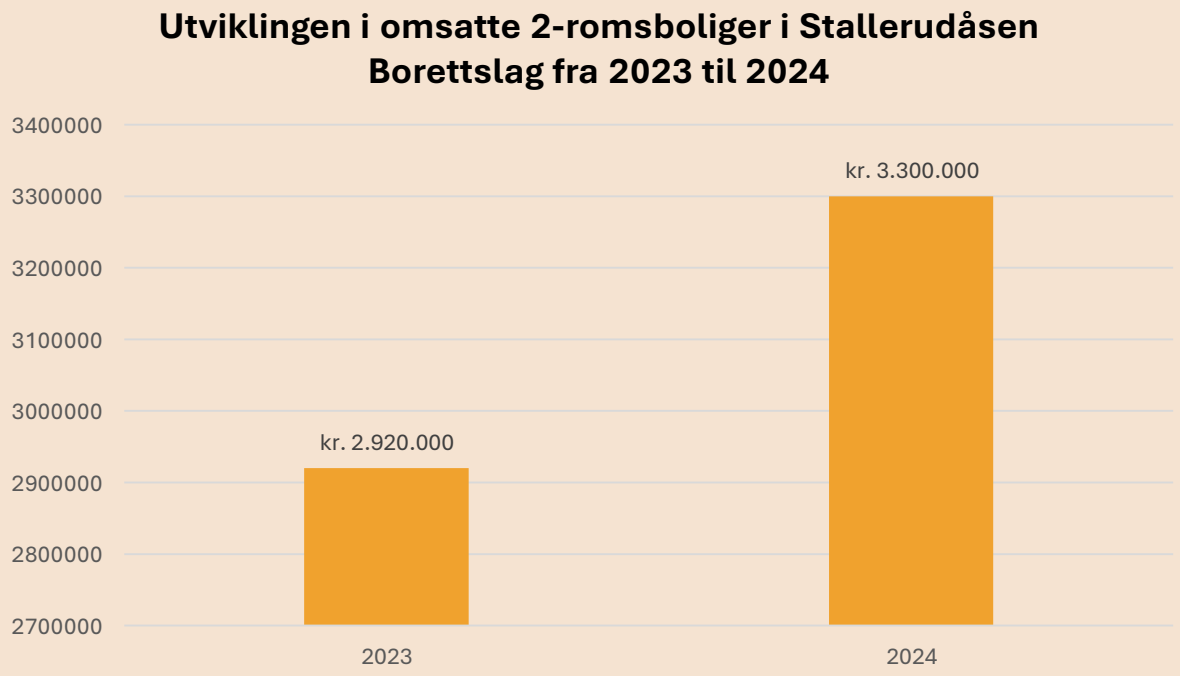
Stallerudåsen Borettslag

Det har vært omsatt 2 boliger i 2024. I 2023, ble det omsatt 1 bolig. Andel fellesgjeld, er ikke ivaretatt i prisen.

2023		
Antall solgte boliger	**Antall rom**	**Pris**
1	2	kr. 2.920.000

2024		
Antall solgte boliger	**Antall rom**	**Pris**
1	1	kr. 2.770.000
1	2	kr. 3.300.000

Søylen til venstre viser omsetningen av 2-romsboliger for 2023, mens den oransje søylen viser omsetningen av 2-romsboliger for 2024. Ser man bort fra oppussingsfaktorer, kan man observere en prisøkning på 2-romsboliger på rundt 13 % i Stallerudåsen Borettslag.



HUSORDENSREGLER FOR STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Endret på ordinær generalforsamling 18.05.2021, sist endret 04.03.2025.

1. Innledning

Stallerudåsen borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke **OBOS** - eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne husorden gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamling i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Eventuelle meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg i husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra om eventuelle overtredelser til styret.

2. Alminnelige bestemmelser

2.1 Sykling, fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på lagets plener eller i tørkebåser. Likeledes er teltslagning på plenene forbudt.

2.2 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. på lagets område.

2.3 All mating av fugler og andre husville dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette kan trekke rotter til eiendommen. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

2.4 I trapperom, korridorer, loftsganger og vestibyler skal det ikke oppbevares barnevogner, rullatorer, rullestoler, sykler, ski, kjelker, fottøy, sportsutstyr, leker og andre private gjenstander. Barnevogner, rullatorer, rullestoler, sykler og kjelker som er i bruk kan oppbevares i oppbevaringsrom i kjeller (bomberom) på eget ansvar. Lagring av andre gjenstander i oppbevaringsrom i kjeller (bomberom) av kortere varighet (inntil 6 måneder) kan tillates av styret. Gjenstandene må være merket med navn, telefonnummer og dato for når de ble plassert der. Gjenstander som ikke er merket og som styret ikke har godkjent at kan lagres vil bli fjernet uten forutgående varsel.

2.5 Oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler og scootere er forbudt i kjellergang og i oppbevaringsrom i kjeller (bomberom).

2.6 Lek i trapperom, korridorer, heis, kjeller og loft er ikke tillatt.

2.7 Røyking er forbudt i de arealer som er nevnt i foregående punkt.

2.8 Utgangsdøren skal være låst. Uvedkommende og dørselgere slippes ikke inn.

2.9 Dører til kjeller, loft og kjølerom skal alltid være låst.

2.10 Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

2.11 Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke benyttes til banking av tøy eller sengeklær. Tøy må ikke ristes i trappeoppganger og korridorer.

2.12 Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

2.13 Alle med dyr boende hos seg i Stallerudåsen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold.
Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fatter vedtak om begjæring om tvangssalg.

For å ha hund, må andelseieren sørge for at disse reglene blir fulgt i tillegg til de generelle reglene for å ha dyr:

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.
- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.
- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.
- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.
- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

2.14 Det er ikke tillatt å grille med kull på balkongene.

3. Bestemmelser om ro i leiligheten

Boring med drill, banking, samt musikkøving er ikke tillatt i leilighetene etter kl. **21:00** på vanlige virkedager.

På **lørdager** ikke tillatt etter kl. **18:00**

På **søn- og helligdager** skal det være ro!

Radio, fjernsyn og musikkanlegg skal innstilles så lavt at naboene ikke forstyrres. Dette er spesielt viktig om sommeren, da dører og vinduer ofte kan stå åpne.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl. **22:00** og kl. **06:00**.

4. Renhold og søppel

4.1 Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det kastes i container. Papir/papp kastes i egne containere. Esker må gjøres flate før de kastes.

4.2 Juletrær må ikke kastes på plener og ellers på lagets eiendom, men på den av vaktmesteren anviste plass. Borettslaget vil da ordne med fjerning av disse.

4.3 Borettshaverne skal selv påse å holde orden i sine eiendeler som plasseres i oppbevaringsrom (bomberom). Se regler for lagring i punkt **2.4** under **2. Alminnelige bestemmelser**.

4.4 Veggedyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy må dette straks meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

4.5 Lofts- og kjellerbodsrydding kan forlanges av styret hvis dette mener det er påkrevet, både høst og vår. Slik loftsrydding skal varsles minst 14 dager før dagen det skal være, enten ved rundskriv eller oppslag. Styret står for anskaffelse av bil til bortkjøring ved sådan rydding.

5. Bruksoverlating (framleie)

5.1 Bruksoverlating må godkjennes av styret i borettslaget.

5.2 Leietager må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

5.3 Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans leietager påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Styret forbeholder seg retten til å avvise og/eller forlange fraflytting fra borettslagets eiendom (leilighet), dersom leietager opptrer uaktsomt og i strid med gjeldende husordensbestemmelser.

6. Vaskeri og tørkerom

6.1 Vaskeri og tørkerom kan kun benyttes i tidsrommet:

Mandag – lørdag kl. 08:00 – 20:00

Søndager og bevegelige helligdager – stengt!

6.2 Bestilling av vasketid foregår med den lås som hver borettshaver skaffer seg. Denne settes på den dertil oppsatte tavle i vaskeriet. Det er ikke tillatt å benytte låser uten tydelig leilighetsnummer. Vaktmester er behjelpelig med påstempling av leilighetsnummer. Låser uten tydelig leilighets-nummer vil bli fjernet.

6.3 Vaskeriene må rengjøres og forlates i den orden styret har bestemt, ifølge oppsatte retningslinjer som er plassert lett synlig i vaskeriene.

6.4 Skader som oppstår ved uaktsom handling og i strid med gjeldende regler for vaskerienes inventar og maskiner, kan styret pålegge den enkelte å erstatte selv. Dette etter skadenes størrelse og art.

7. Diverse

7.1 Overtredelse av ovenfornevnte regler for bruk av vaskeriene, samt de oppsatte retningslinjer som er hengt opp i vaskeriene, kan resultere i at vedkommende leieboer blir nektet adgang til bruk av borettslagets vaskeri.

7.2 Anlegg av større private beplantninger må forelegges styret for eventuell godkjenning.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Disse husordensregler skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Oslo, 21. mai 2007, STALLERUDÅSEN BORETTSLAG (endret 18.05.21 på ordinær generalforsamling, sist endret av styret 04.03.2025)

Styret

Til medlemmer av valgkomiteen i Stallerudåsen Borettslag,

13.03.2025

Valgkomiteens oppgaver i Stallerudåsen Borettslag

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

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

Valgkomiteens medlemmer er:

Nadia Aboelenein	Stallerudveien 93
Rebecca Linnéa Barreng	Stallerudveien 95
Siv Anita Lie	Stallerudveien 91
Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89

Følgende tillitsvalgte står på valg:

A) Valg av leder for 2 år

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

Varamedlem	Siv Anita Lie	Stallerudveien 91
Varamedlem	Nils Bozidar Løchen Plosnic	Stallerudveien 93
Varamedlem	Catharina Johnsen Skinstad	Rustadsaga 12

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

D) Valg av medlemmer til valgkomité for 1 år

E) Valg av 1 styremedlem og 1 varamedlem til styret i Bogerud Varmesentral

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

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

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

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

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

Vi anbefaler at komiteens innstilling tas med i innkallingen til generalforsamlingen. Frist for innsendelse er innen **01.03.2025**

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

Borettslagets tillitsvalgte siste år framgår av vedlagte oversikt.

Med hilsen
Stallerudåsen Borettslag
Org.nr. 950217286

OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Tilsvarende brev er sendt alle valgkomiteens medlemmer

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

STYRET

Leder	Caroline Gjøsund Larsen	Stallerudveien 91
Nestleder	Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89
Styremedlem	Vigdis-Katarina Hovde	Stallerudveien 89
Styremedlem	Mats Sørensen	Stallerudveien 95
Styremedlem	Catharina Johnsen Skinstad	Rustadsaga 12
Varamedlem	Siv Anita Lie	Stallerudveien 91
Varamedlem	Nils Bozidar Løchen Plosnic	Stallerudveien 93
Varamedlem	Catharina Johnsen Skinstad	Rustadsaga 12

DELEGERT TIL GENERALFORSAMLINGEN I OBOS

Delegert
Nils Bozidar Løchen Plosnic Stallerudveien 93

Varadelegert
Vigdis-Katarina Hovde Stallerudveien 89

VALGKOMITEEN

Nadia Aboelenein	Stallerudveien 93
Rebecca Linnéa Barreng	Stallerudveien 95
Siv Anita Lie	Stallerudveien 91
Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89

BOGERUD VARMESENTRAL AS

Styremedlem	Caroline Gjøsund Larsen	Stallerudveien 91
Varamedlem	Tanja Martisen Sharma	Stallerudveien 89

0253 Stallerudåsen Borettslag
VALGKOMITEEN INNSTILLER FØLGENDE PERSONER:

A. Som leder foreslås:

Navn: Caroline Gjøsund Larsen

Adresse Stallerudveien 91

B. Styremedlemmer som ikke er på valg:

Anne Siri Nilsen	Stallerudveien 89
Vigdis-Katarina Hovde	Stallerudveien 89
Mats Sørensen	Stallerudveien 95

Som styremedlemmer foreslås:

Navn: Kate Mejdell Adresse Stallerudveien 93

C. Som varamedlemmer foreslås:

Nils Bozidar Løchen Plosnic Stallerudveien 93

D. Som delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Navn: Vigdis-Katarina Hovde Adresse Stallerudveien 89

Som vara for delegert til OBOS generalforsamling foreslås:

Catharina Johnsen Skinstad	Rustadsaga 12

E. Som valgkomité foreslås:

Siv Anita Lie	Stallerudveien 91

F. Som styremedlem og varamedlem til Bogerud Varmesentral foreslås:

Navn: Caroline Gjøsund Larsen
Vara: Anne Siri Nilsen

Adresse: Stallerudveien 91
Adresse: Stallerudveien 89

Dato 13.03.2025 I valgkomiteen for Stallerudåsen Borettslag

Nadia Aboelenein

Rebecca Linnéa Söderström Barreng

Siv Anita Lie

Anne Siri Nilsen

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 31.03.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 3.04.25
Selskapsnummer: 253 **Selskapsnavn:** STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Fullmakt

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

Eier gir herved fullmakt til:

Fullmektigens navn: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som møteleder.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Protokollvitnene fremmes i beboermøtet.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapitalen.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 330 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Revidering av husordensreglene

De reviderte husordensreglene er vedtatt.

- [ ] For
- [ ] Mot

Sak 7 Valg av tillitsvalgte

Styreleder (kun 1 skal velges)

- [ ] Caroline Gjøsund Larsen

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Kate Mejdell

Varamedlem (kun 2 skal velges)

- [ ] Nils Bozidar Løchen Plosnic
- [ ] Velges i beboermøtet.

Sak 8 Valg av valgkomité

Valgkomitémedlem (kun 3 skal velges)

- [ ] Siv Anita Lie
- [ ] Velges i beboermøtet
- [ ] Velges i beboermøtet

Sak 9 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Vigdis-Katarina Hovde

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- [ ] Catharina Johnsen Skinstad

Sak 10 Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Styremedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Caroline Gjøsund Larsen

Varamedlem (kun 1 skal velges)

- [ ] Anne Siri Nilsen

**OBOS Eiendoms-
forvaltning AS**

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

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

HUSORDENSREGLER

HUSORDENSREGLER FOR STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Sist endret på generalforsamling 31.03.2025-03.04.2025.

1. Innledning

Stallerudåsen borettslag er et andelslag hvor borettshaverne i fellesskap - ikke **OBOS** - eier byggene. Borettshaverne er i fellesskap ansvarlig for at eiendommen holdes i førsteklasses stand og at borettslagets omdømme er det best mulige.

Det er også borettshaverne selv som må skape de forhold som sikrer ro, orden og trygghet i hjemmet, og hever borettslagets og strøkets anseelse.

For å oppnå dette, og for å skape de best mulige forhold mellom de enkelte borettshavere, har en i denne husorden gitt enkle regler som det er i hver enkelt borettshavers interesse å overholde. Husordenens bestemmelser er vedtatt av generalforsamling i laget og gjelder som en del av leiekontrakten.

Eventuelle meldinger fra styret eller forretningsføreren ved oppslag, rundskriv e.l. gjelder som tillegg i husordenen. Vaktmesteren er tilsatt for å sørge for orden og renhold og for å ha tilsyn med eiendommen. Han har plikt til å påse at husordenen blir overholdt og melde fra om eventuelle overtredelser til styret.

2. Alminnelige bestemmelser

2.1 Sykling, fotballsparking og annen ballsport er ikke tillatt på lagets plener eller i tørkebåser. Likeledes er teltslagning på plenene forbudt.

2.2 Grøntanlegg som plener, busker, trær og blomster må vernes om. Kast ikke papir, stein o.l. på lagets område.

2.3 All mating av fugler og andre husville dyr på lagets eiendom er strengt forbudt, da dette kan trekke rotter til eiendommen. Julenek er tillatt, men må være fjernet innen 1. februar hvert år.

2.4 I trapperom, korridorer, loftsganger og vestibyler skal det ikke oppbevares barnevogner, rullatorer, rullestoler, sykler, ski, kjelker, fottøy, sportsutstyr, leker og andre private gjenstander. Barnevogner, rullatorer, rullestoler, sykler og kjelker som er i bruk kan oppbevares i oppbevaringsrom i kjeller (bomberom) på eget ansvar. Lagring av andre gjenstander i oppbevaringsrom i kjeller (bomberom) av kortere varighet (inntil 6 måneder) kan tillates av styret. Gjenstandene må være merket med navn, telefonnummer og dato for når de ble plassert der. Gjenstander som ikke er merket og som styret ikke har godkjent at kan lagres vil bli fjernet uten forutgående varsel.

2.5 Oppbevaring eller lagring av mopeder, motorsykler og scootere er forbudt i kjellergang og i oppbevaringsrom i kjeller (bomberom).

2.6 Lek i trapperom, korridorer, heis, kjeller og loft er ikke tillatt.

2.7 Røyking er forbudt i de arealer som er nevnt i foregående punkt.

2.8 Utgangsdøren skal være låst. Uvedkommende og dørselgere slippes ikke inn.

2.9 Dører til kjeller, loft og kjølerom skal alltid være låst.

2.10 Alt felleslys skal være slukket når det ikke trengs.

2.11 Lufting og tørking av tøy i vinduer er ikke tillatt. Balkonger må ikke benyttes til banking av tøy eller sengeklær. Tøy må ikke ristes i trappeoppganger og korridorer.

2.12 Utenpåsittende blomsterkasser er ikke tillatt.

2.13 Alle med dyr boende hos seg i Stallerudåsen borettslag forplikter seg til å sørge for at dyrene ikke er til plage for naboene. Styret kan be om at dyr som er til plage for naboer blir fjernet. Det samme kan styret be om dersom det blir avdekket at en beboer bryter norske lover og regler om dyrehold.
Dersom en andelseier etter gjentatte forespørsler ikke retter seg etter styrets vedtak om fjerning av dyr, kan dette føre til at styret fatter vedtak om begjæring om tvangssalg.

For å ha hund, må andelseieren sørge for at disse reglene blir fulgt i tillegg til de generelle reglene for å ha dyr:

- Hunder skal holdes i bånd både ut og inn av oppganger og når man går gjennom borettslagets område.
- Det er tillatt å lufte hunden på borettslagets utearealer, men eier må passe på at hunden ikke er til bry for andre beboere.
- Andelseieren er erstatningspliktig for enhver skade en hund denne eier påfører borettslagets eller en annen andelseiers eiendom.
- Andelseieren er ansvarlig for å plukke opp hundens avføring på borettslagets område.
- Andelseieren skal melde fra til styret om alle hunder den til vanlig har boende med seg.

2.14 Det er ikke tillatt å grille med kull på balkongene.

3. Bestemmelser om ro i leiligheten

Boring med drill, banking, samt musikkøving er ikke tillatt i leilighetene etter kl. **21:00** på vanlige virkedager.

På **lørdager** ikke tillatt etter kl. **18:00**

På **søn- og helligdager** skal det være ro!

Radio, fjernsyn og musikkanlegg skal innstilles så lavt at naboene ikke forstyrres. Dette er spesielt viktig om sommeren, da dører og vinduer ofte kan stå åpne.

Det skal være alminnelig ro i leiligheten mellom kl. **22:00** og kl. **06:00**.

4. Renhold og søppel

4.1 Husholdningsavfall må pakkes godt inn før det kastes i container. Papir/papp kastes i egne containere. Esker må gjøres flate før de kastes.

4.2 Juletrær må ikke kastes på plener og ellers på lagets eiendom, men på den av vaktmesteren anviste plass. Borettslaget vil da ordne med fjerning av disse.

4.3 Borettshaverne skal selv påse å holde orden i sine eiendeler som plasseres i oppbevaringsrom (bomberom). Se regler for lagring i punkt **2.4** under **2. Alminnelige bestemmelser**.

4.4 Veggedyrkontroll av leiligheten kan foretas etter henstilling fra styret. Hvis en merker veggdyr eller annet utøy må dette straks meldes til styret. Eventuell utrydding av utøy i leiligheten må betales av leilighetens innehaver.

4.5 Lofts- og kjellerbodsrydding kan forlanges av styret hvis dette mener det er påkrevet, både høst og vår. Slik loftsrydding skal varsles minst 14 dager før dagen det skal være, enten ved rundskriv eller oppslag. Styret står for anskaffelse av bil til bortkjøring ved sådan rydding.

5. Bruksoverlating (framleie)

5.1 Bruksoverlating må godkjennes av styret i borettslaget.

5.2 Leietager må ikke flytte inn før slik godkjenning foreligger.

5.3 Borettshaveren har ansvar overfor borettslaget for alle skader og ulemper som hans leietager påfører borettslaget eller dets medlemmer.

Styret forbeholder seg retten til å avvise og/eller forlange fraflytting fra borettslagets eiendom (leilighet), dersom leietager opptrer uaktsomt og i strid med gjeldende husordensbestemmelser.

6. Vaskeri og tørkerom

6.1 Vaskeri og tørkerom kan kun benyttes i tidsrommet:

Mandag – lørdag kl. 08:00 – 20:00

Søndager og bevegelige helligdager – stengt!

6.2 Bestilling av vasketid foregår med den lås som hver borettshaver skaffer seg. Denne settes på den dertil oppsatte tavle i vaskeriet. Det er ikke tillatt å benytte låser uten tydelig leilighetsnummer. Vaktmester er behjelpelig med påstempling av leilighetsnummer. Låser uten tydelig leilighets-nummer vil bli fjernet.

6.3 Vaskeriene må rengjøres og forlates i den orden styret har bestemt, ifølge oppsatte retningslinjer som er plassert lett synlig i vaskeriene.

6.4 Skader som oppstår ved uaktsom handling og i strid med gjeldende regler for vaskerienes inventar og maskiner, kan styret pålegge den enkelte å erstatte selv. Dette etter skadenes størrelse og art.

7. Diverse

7.1 Overtredelse av ovenfornevnte regler for bruk av vaskeriene, samt de oppsatte retningslinjer som er hengt opp i vaskeriene, kan resultere i at vedkommende leieboer blir nektet adgang til bruk av borettslagets vaskeri.

7.2 Anlegg av større private beplantninger må forelegges styret for eventuell godkjenning.

Hver enkelt beboer er ansvarlig for at husordensreglene blir overholdt.

Disse husordensregler skal sikre beboerne orden, ro og hygge i hjemmene.

Oslo, 21. mai 2007, STALLERUDÅSEN BORETTSLAG (sist endret på generalforsamling 31.03.2025-03.04.2025)

Styret

VEDTEKTER

Vedtekter

for Stallerudåsen borettslag org nr 950217286
- vedtatt på ordinær/ekstraordinær generalforsamling den 7.5.2013
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 18.05.2021
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 23.05.2022
- endring vedtatt i ordinær generalforsamling 13.03.2024
- endring vedtatt i ekstraordinær generalforsamling 05.05.2024

1. Innledende bestemmelser

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

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

(2) Borettslaget er tilknyttet OBOS som er forretningsfører.

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

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

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

2. Andeler og andelseiere

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

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

(3) Følgende juridiske personer som er andelseiere i boligbyggelaget, kan til sammen eie andel eller andeler som gir rett til minst èn bolig og opp til ti prosent av boligene i laget:
1. stat,
2. fylkeskommune,
3. kommune,
4. selskap som har til formål å skaffe boliger og som ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,

6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

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

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

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

2-2 Overføring av andel og godkjenning av ny andelseier
(1) En andelseier har rett til å overdra sin andel.

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

(3) Styret kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med kap 2 i disse vedtektene.
(4) Nekter styret å godkjenne erververen som bruker, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til borettslaget. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

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

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

3. Forkjøpsrett

3-1 Forkjøpsberettigede
(1) Dersom en andel skifter eier, har andelseierne i borettslaget og dernest de øvrige andelseierne i boligbyggelaget – utpekt av OBOS – forkjøpsrett.

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

3-2 Interne forkjøpsberettigede
(1) Andelseier har forkjøpsrett etter ansiennitet i borettslaget.
Ansiennitet regnes fra dato for overtakelse av andelen. Har andelseieren sammenhengende eid flere andeler, regnes ansienniteten fra overtakelsen av første andel. Står flere andelseiere med lik ansiennitet i borettslaget, går den med lengst ansiennitet i OBOS foran.

(2) Andelseier som vil overta ny andel gjennom forkjøpsrett, må overdra hele den andelen nåværende bolig er knyttet til, til en ny andelseier. Dette gjelder selv om andelen tilhører flere. Overføring av andel etter at andelseier har benyttet forkjøpsrett til en ny andel, utløser forkjøpsrett selv om andelen overføres til noen som faller inn under persongruppen omhandlet i vedtektenes punkt 3-4, jf. lov om borettslag § 4-12. Forkjøpsrett kan likevel ikke gjøres gjeldende dersom andelen overføres:

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

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

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

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

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

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

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

4. Borett og overlating av bruk

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

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

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

4-2 Overlating av bruk
(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,

- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

(3) Andelseier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning. I tillegg kan andelseieren overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året uten godkjenning.

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

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

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

4-3 Bygningsmessige arbeider
(1) En andelseier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

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

(3) Andelseier har ikke lov å tette igjen, flytte eller gjøre endringer på felles ventilasjonsanlegg. Det er ikke tillatt å koble kjøkkenventilatorer med motor (kjøkkenvifte), eller andre typer elektriske eller motoriserte vifter, til fellesanlegget. Styret råder andelseier til å velge kjøkkenvifte med kullfilter, da dette filteret kan bidra til å redusere matlukt i andelsboligen. Filter i kjøkkenviften skal skiftes ut 1-2 ganger årlig av andelseier selv.

5. Vedlikehold

5-1 Andelseiernes vedlikeholdsplikt
(1) Den enkelte andelseier skal holde boligen, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som dører og vinduer innvendig, rør, sikringsskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater og innvendige flater. Våtrom må brukes og vedlikeholdes slik at lekkasjer unngås.

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

(3) Andelseieren har også ansvaret for oppstaking og rensing av innvendige avløpsledninger både til og fra egen vannlås/sluk og fram til borettslagets felles-/hovedledning. Andelseier skal også rense eventuelle sluk på veranda, balkong og lignende.

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

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

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

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

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

(9) Unødige brannutrykninger vil bli fakturert i sin helhet til andelseier.

5-2 Borettslagets vedlikeholdsplikt
(1) Borettslaget skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på andelseierne. Vedlikeholdsplikten omfatter også utvendig vedlikehold av vinduer.

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

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

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

5-3 Utbedringsansvar og erstatning
(1) Fører en andelseiers mislighold til skade på borettslagets eiendom eller på annen andelseiers bolig eller fastmontert inventar som naturlig hører boligen til, skal skaden utbedres av borettslaget.

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

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

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

6. Felleskostnader og pantesikkerhet

6-1 Felleskostnader
(1) Den enkelte andelseier er ansvarlig for felleskostnadene etter en nøkkel fastsatt ved stiftelsen av borettslaget. Nøkkelen ligger fast og kan bare endres etter borettslagslovens § 5-19.
(2) Når særlige grunner taler for det, skal en kostnad likevel fordeles etter nytten for den enkelte bolig eller etter forbruk.

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

6-2 Betaling av felleskostnader
(1) Felleskostnadene forfaller til betaling den 1. i hver måned. Borettslaget kan endre felleskostnadene med èn måneds skriftlig varsel.

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

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

7. Mislighold, salgspålegg og fravikelse

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

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

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

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

8. Styret og dets vedtak

8-1 Styret
(1) Borettslaget skal ha et styre som skal bestå av en styreleder og inntil 4 styremedlemmer med 2 varamedlemmer.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9. Generalforsamlingen

9-1 Myndighet
Generalforsamlingen er øverste myndighet i borettslaget.

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

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

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

(2) Generalforsamlingen skal innkalles skriftlig av styret med et varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinær generalforsamling kan om nødvendig kalles inn med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager. I begge tilfeller skal det gis skriftlig melding til boligbyggelaget.

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

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

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

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

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

9-8 Vedtak på generalforsamlingen
(1) Foruten saker som nevnt i punkt 9-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

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

(3) Ved stemmelikhet avgjøres saken ved loddtrekning.

10. Inhabilitet, taushetsplikt og mindretallsvern

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

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

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

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

11. Vedtektsendringer og forholdet til borettslovene

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

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

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

11-2 Forholdet til borettslovene
For så vidt ikke annet følger av vedtektene, gjelder reglene i lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39, jf lov om boligbyggelag av samme dato.

FERDIGATTEST VÅTROM

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

Avdeling for byggeprosjekter

S-BYGG AS v/ Monika Skarphagen
Stamveien 8
1481 HAGAN

Dato: 13 FEB. 2008

Deres ref: | Vår ref (saksnr): 200612035-12 **Oppgis alltid ved henvendelse** | Saksbeh: Pål Granberg | Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 89	Eiendom:	163/65
Tiltakshaver:	Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl	Adresse:	Stallerudveien 91, 0693 OSLO
Søker:	S-BYGG AS v/ Monika Skarphagen	Adresse:	Stamveien 8, 1481 HAGAN
Tiltakstype:	Blokk	Tiltaksart:	Endring av bygningstekniske installasjoner

FERDIGATTEST

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.

Dersom behandling av klage medfører at kommunens vedtak blir opphevet eller omgjort og nytt vedtak innebærer at tiltaket må rettes, må eventuell ny ferdigattest utstedes på bakgrunn av sluttkontroll av endringen av tiltaket.

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
Storkunder, Team 1
Internett:
www.pbe.oslo.kommune.no

Besøksadresse:
Vahls gate 1, 0187 Oslo
Postadresse:
Boks 364 Sentrum,
0102 Oslo

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

Bankgiro:
6003.05.58920

Organisasjonsnummer:
971 040 823 MVA

PLAN- OG BYGNINGSETATEN
Avdeling for byggeprosjekter
Storkunder, Team 1

Pål Ravnsborg-Gjertsen
avdelingsenhetsleder

Pål Granberg
saksbehandler

Kopi til:
Stallerudåsen Borettslag v/ Jan Helge Heldahl, Stallerudveien 91, 0693 OSLO

FERDIGATTEST BALKONGREKKVERK

Oslo kommune
Plan- og bygningsetaten

MEINICH ARKITEKTER AS
Briskebyveien 74
0259 OSLO

Dato: 11.12.2018

Deres ref.: Kristian Fodstad	Vår ref.: 201804641-5 **Oppgis alltid ved henvendelse**	Saksbeh.: Karine Bue Iversen	Arkivkode: 531

Byggeplass:	STALLERUDVEIEN 89 - 95	Eiendom:	163/65/0/0
Tiltakshaver:	STALLERUDÅSEN BORETTSLAG	Adresse:	v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO
Søker:	MEINICH ARKITEKTER AS	Adresse:	Briskebyveien 74, 0259 OSLO
Tiltakstype:	Blokk/bygård/terrassehus	Tiltaksart:	Fasadeendring

Ferdigattest - Stallerudveien 89 - 95

Plan- og bygningsetaten godkjenner søknaden om ferdigattest for utskifting av balkongrekkverk mottatt 03.12.2018.

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 201804641			
Beskrivelse	**Tegningsnr**	**Dato**	**PBE-id**
Situasjonsplan		08.03.2018	1/7
Fasade nord og vest	A40-01	06.03.2018	1/8
Fasade sør og øst	A40-02	06.03.2018	1/9

Sluttrapport for avfallshåndtering

Sluttrapport for avfallshåndtering er behandlet og kravene til avfallshåndtering i byggteknisk forskrift (jf. TEK17 § 9-8 og 9-9) er oppfylt.

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 11.12.2018 av:

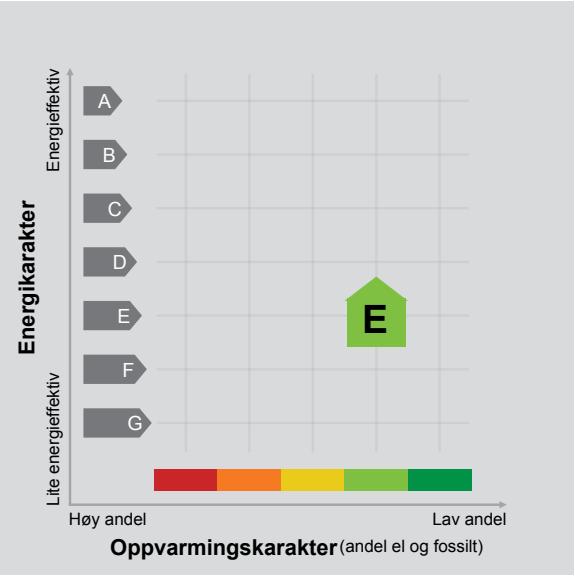
Karine Bue Iversen - saksbehandler
Jon Erik Reite Bang - enhetsleder

Kopi til:
STALLERUDÅSEN BORETTSLAG, v/OBOS, Postboks 6666 St Olavs plass, 0129 OSLO, kencato@hotmail.no

ENERGIATTEST

ENERGIATTEST

Adresse	Stallerudveien 91
Postnummer	0693
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	163
Bruksnummer	65
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80410050
Bruksenhetsnummer	H0402
Merkenummer	Energiattest-2025-111332
Dato	28.04.2025
Innmeldt av	OBOS Prosjekt AS



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

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren.
A betyr at boligen er energieffektiv, mens G betyr at boligen er lite energieffektiv. En bolig bygget etter byggeforskriftene vedtatt i 2010 vil normalt få C.

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

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

Målt energibruk

Brukeren har valgt å ikke oppgi målt energibruk.

Hvordan boligen benyttes har betydning for energibehovet

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

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

Gode energivaner

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

Energimerkingen kan kun endres gjennom fysiske endringer på boligen.

Tips 1: Følg med på energibruken i boligen
Tips 2: Luft kort og effektivt
Tips 3: Redusér innetemperaturen
Tips 4: Bruk varmtvann fornuftig

Boligdata som er grunnlag for energimerket

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

Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen. For mer informasjon om beregninger, se https://www.enova.no/energimerking/om-energimerkeordningen/om-energiattesten/beregning-av-energikarakteren/.

Bygningskategori:	Boligblokker
Bygningstype:	Leilighet
Byggeår	1964
Bygningsmateriale:	
BRA:	53
Ant. etg. med oppv. BRA:	
Detaljert vegger:	Ja
Detaljert vindu:	Ja

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

Teknisk installasjon

Ventilasjon

Om grunnlaget for energiattesten

Oppgitte opplysninger om boligen kan finnes ved å gå inn på www.enova.no/energimerking, og logge inn via ID-porten/Altinn. På siden "Eiendommer" kan du søke opp bygninger og hente fram energiattester som er laget tidligere. For å se detaljer for en bolig hvor det er brukt detaljert registrering må du velge "Gjenbruk" av aktuell attest under Offisielle energiattester i skjermbildet "Valgt eiendom". Boligeier er ansvarlig for at det blir brukt riktige opplysninger. Eventuelle gale opplysninger må derfor tas opp med selger eller utleier da dette kan ha betydning for prisfastsettelsen.
Det kan når som helst lage en ny energiattest.

Om energimerkeordningen

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

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

Plikten til energimerking er beskrevet i energimerkeforskriften (bygninger).

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

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk, vennligst se www.enova.no/hjemme eller ring Enova svarer på tlf. 24 24 08 95.

Bygningsdata: Vedlegg til energiattesten

Attesten gjelder for følgende eiendom

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Stallerudveien 91	80410050	H0402	0	0	85

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1964

Byggstandard

Type bygg	Eksisterende
TEK standard	

Energivurdering

Pliktig energivurdering	Nei
Kjelanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Varmeanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Kjøleanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	
Ventilasjonsanlegg	Nei
Er vurdering opplastet	Nei
Dato for opplastning	

Areal yttervegger	27 m²
Areal tak	0 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	11 m²
Oppvarmet BRA	53 m²
Totalt BRA	53 m²
Oppvarmet luftvolum	127 m³
U-verdi for yttervegger	0,30 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	1,60 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	21,7 %
Normalisert kuldebroverdi	0,06 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	212,0 Wh/(m²·K)
Lekkasjetall	1,50 1/h
Dato for måling av lekkasjetall (en forutsetning for å kunne få karakter A)	
Temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner	0 %
Estimert årsgjennomsnittlig temperaturvirkningsgrad for varmegjenvinner pga. frostsikring	0 %
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder i driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Spesifikk vifteeffekt (SFP) relatert til luftmengder utenfor driftstiden	2,50 kW/(m³/s)
Gjennomsnittlig spesifikk ventilasjonsluftmengde i driftstiden	1,75 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	83 %
Installert effekt for romoppvarming og ventilasjonsvarme (varmebatteri)	50 W/m²
Settpunkt-temperatur for oppvarming i driftstiden	21,0 °C
Årsgjennomsnittlig kjølefaktor for kjølesystemet	250 %
Settpunkt-temperatur for kjøling	22,0 °C
Installert effekt for romkjøling og ventilasjonskjøling	0 W/m²
Spesifikk pumpeeffekt oppvarming (SPP)	0,50 kW/(l/s)

Driftstider, antall timer i døgn med drift

Driftstid ventilasjon	24 h
Driftstid oppvarming	16 h
Driftstid kjøling	24 h
Driftstid lys	16 h
Driftstid utstyr	16 h
Driftstid varmtvann	16 h
Driftstid personer	24 h

Spesifikt effektbehov for belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra belysning i driftstiden	1,95 W/m²
Spesifikt effektbehov for utstyr i driftstiden	3,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra utstyr i driftstiden	1,80 W/m²
Spesifikt effektbehov for varmtvann i driftstiden	5,10 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra varmtvann i driftstiden	0,00 W/m²
Spesifikt varmetilskudd fra personer i driftstiden	1,50 W/m²
Total solfaktor for vindu og solskjerming (Ø/S/V/N)	0,55
Gjennomsnittlig karmfaktor	0,20
Solskjermingsfaktor pga. horisont, nærliggende bygninger, vegetasjon og eventuelle bygningsutspring	1,00
Oppvarmingssystem(er)	Gass; Fjernvarme
Varmefordelingssystem	Vannbåren oppvarming
Eventuell varmekilde for varmepumpe og fordeling	
Manuell eller automatisk solskjerming	MANUELL

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert elektrisitet

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av elektrisk varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmesystem	0,05
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,90
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	2,10
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for termisk solfangeranlegg	9,00

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert olje

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert gass

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av gassbasert varmesystem	0,10
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,73

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,90
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,95
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,84

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert biobrensel

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

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert annen energivare

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

Klimastasjon / kilde	Oslo (MeteoNorm)
Dato for beregning	5.11.2019

Henvisning til dokumentasjon for inndata eller begrunnelse for avvik fra normative tillegg til NS 3031 eller andre forhold vedr. beregningene

Beregningsprogram

Navn programvare	SIMIEN
Versjon	6.013
Produsent / leverandør	ProgramByggerne
Beskrivelse: Månedsberegning / timesberegning / dynamisk	Dynamisk timesberegning

Energirådgiver

Firma	OBOS Prosjekt AS

Beregningsresultater som er input til attestgenerator i EMS

Netto energibudsjett

Romoppvarming	87,5 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	10,6 kWh/år
Pumper	0,5 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	157,4 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	9 603 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	181,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	7 478 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	181,18 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	9 603 kWh/år

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

Elektrisitet	0 kWh/år
Olje	0 liter/år
Gass	0,0 Sm³/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kg/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	0 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalklima

Elektrisitet	2 213 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	635 kWh/år
Fjernvarme	6 754 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	9 603 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	36,1 %

PROTOKOLL TIL ÅRSMØTE MARS 2025

Protokoll til årsmøte 2025 for STALLERUDÅSEN BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 950217286
Det ble gjennomført digital avstemning med møte. Avstemningen varte fra 31. mars kl. 18:00 til 3. april kl. 18:00 og møtet ble avholdt 31. mars 2025, Rustad skole (Adresse: Paal Bergs vei 30, 0692 Oslo).

Antall stemmeberettigede som deltok: 71.

Følgende saker ble behandlet på årsmøtet:

1. Valg av møteleder

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

Som ordstyrer i beboermøtet, vil Majken Hjalmarsen stille.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen (rådgiver Obos Eiendomsforvaltning) er valgt som møteleder.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **56**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **15**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollfører og protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen, og én protokollfører.

> **Forslag til vedtak:**
> Majken Bjerknes Hjalmarsen er valgt som protokollfører. Josefina Maria Van Peet og Jane Johnsen er valgt som protokollvitner.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **53**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

3. Godkjenning av møteinnkallingen

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

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

Antall stemmer for vedtaket: **54**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **17**

Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Styrets innstilling
Årets resultat viser et betydelig overskudd, som kan tilskrives den effektive kostnadskontrollen utført av det nåværende styret gjennom 2024, samt beslutningen om å øke felleskostnadene av det forrige styret. Dette har resultert i en økning av arbeidskapitalen til Stallerudåsen Borettslag med kr. 1 800 000 i løpet av 2024.

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

Antall stemmer for vedtaket: **55**
Antall stemmer mot vedtaket: **0**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås fastsatt til kr 330 000 for 2024 og fremover i tid.

Styrets innstilling
Stallerudåsen Borettslag er et stort borettslag med 216 andeler. I fjor ble godtgjørelsen økt, etter dialog med OBOS i forhold til antall enheter. En godtgjørelse på kr 330 000 utgjør ca. kr 1 500 per andel.

• I året som har gått har det vært et helt nytt styre med medlemmer som sørger for at gode avgjørelser blir tatt på vegne av alle beboere.
• Fokus på grundig gjennomgang av tidligere saker og borettslagets historie når det gjelder økonomi, slik at pengene blir forvaltet på en hensiktsmessig og god måte.
• Jobbet mye med å få på plass dokumentasjon, oversikt og struktur både internt i styret, og eksternt til beboere.
• Gjenopprettet god kontakt og samarbeid med vaktmesteren i borettslaget som styret opplever som en enorm ressurs.
• Det bør være i alles interesse at vårt borettslag blir ivaretatt på en god måte, og at ressurssterke og/eller engasjerte mennesker med god kompetanse på området melder interessen sin.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse for 2024 settes til kr 330 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **49**
Antall stemmer mot vedtaket: **6**
Antall blanke stemmer: **16**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Revidering av husordensreglene

Styret foreslår en revidering av husordensreglene, for å forbedre struktur og brukervennlighet.

Dagens regler mangler en systematisk nummerering, noe som kan føre til forvirring og vanskeligheter med å referere til spesifikke bestemmelser. Ved å innføre en strukturert nummerering, der regler kan henvises til som for eksempel «husordensregel 2.1», vil dokumentet bli langt mer leservennlig og effektivt.

Videre foreslår styret at informasjonen på side 5 i de nåværende husordensreglene, som er rettet mot nye andelseiere og leietakere, fjernes.

Fra og med 2025 har styret etablert en praksis hvorav all relevant informasjon distribueres i forkant av overtakelsen i et eget skriv til alle nyinnflyttede. I tillegg vil nye leietakere motta denne informasjonen ved registrering. For ytterligere tilgjengelighet, har denne informasjonen også blitt publisert under temaet "Nyinnflyttet", "Postkasser og porttelefon" og "Utleie" på Vibbo.

Den reviderte versjonen av husordensreglene, som styret ønsker å erstatte de nåværende regler med, er vedlagt denne saken og kan finnes bakerst i innkallingen.

Styrets innstilling
Styret anbefaler de stemmeberettigede å stemme **FOR** saken.

> **Forslag til vedtak:**
> De reviderte husordensreglene er vedtatt.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **51**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **18**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Valg av tillitsvalgte

Kandidater som ønsker å stille til varamedlemvervet, kan fremme dette på beboermøtet.

Styreleder (2 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Kate Mejdell (37 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Kate Mejdell

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Siv Anita Lie (38 stemmer)
Nils Bozidar Løchen Plosnic (40 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Siv Anita Lie
Nils Bozidar Løchen Plosnic

8. Valg av valgkomité

Det er to åpne stillinger til valgkomiteen, som kan benkes i årets beboermøte.

Valgkomitémedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Steinar Johansen (35 stemmer)
Siv Anita Lie (43 stemmer)
Tanja Martinsen Sharma (35 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Steinar Johansen
Siv Anita Lie
Tanja Martinsen Sharma

9. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

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

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Vigdis-Katarina Hovde (47 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Vigdis-Katarina Hovde

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Catharina Johnsen Skinstad (43 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Catharina Johnsen Skinstad

10. Valg av representanter til styret i Bogerud Varmesentral AS

Styremedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Caroline Gjøsund Larsen (49 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Caroline Gjøsund Larsen

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:

Anne Siri Nilsen (46 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Anne Siri Nilsen

NABOLAGSPROFIL_LANDSKAP.PDF

Stallerudveien 91

Nabolaget Stallerud/Martin Linges vei - vurdert av 59 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Nøklevann skole (1-7 kl.) 327 elever, 19 klasser	10 min 0.7 km
Rustad skole (1-7 kl.) 454 elever, 24 klasser	11 min 0.8 km
Bøler skole (1-10 kl.) 795 elever, 46 klasser	23 min 1.6 km
Abildsø skole (1-10 kl.) 501 elever, 38 klasser	26 min 1.9 km
Skullerud skole (8-10 kl.) 348 elever, 33 klasser	10 min 0.8 km
Ulsrud videregående skole 624 elever	24 min 1.8 km
Lambertseter videregående skole 825 elever, 30 klasser	9 min 4 km

OFFENTLIG TRANSPORT

Bogerud T Linje NC2, 3N, FB10, 76, 79	4 min 0.3 km
Bogerud Linje 2, 3	6 min 0.4 km
Bryn stasjon Linje L1	8 min 4.6 km
Kastellet Linje 13, 19	10 min 4.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	14 min 9.1 km

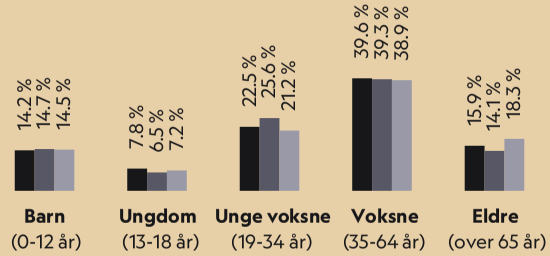
BARNEHAGER

Østensjøstua barnehage (0-5 år) 43 barn	6 min 0.5 km
Bogerud Gård barnehage (1-5 år) 135 barn	8 min 0.6 km
Rustad Gård barnehage (1-5 år) 25 barn	8 min 0.6 km

DAGLIGVARE

Kiwi Bogerud Senter	3 min
Nærbutikken Rustad	9 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Stallerud/Martin Linges v...	1 309	632
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 82/100

Kvalitet på skolene
Veldig bra 79/100

Naboskapet
Godt vennskap 67/100

Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Stallerud borettslag ballplass	4 min
Bogerud Borettslag, ballbinge	11 min
EVO Bøler Senter	21 min
Skullerud Sport Senter	20 min

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 97/100

Kollektivtilbud
Veldig bra 90/100

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2025

LØSØRE OG TILBEHØR

OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN
Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigedom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag. I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.
Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti. Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

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

2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.

3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.

4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).

5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.

6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

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

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

14. POSTKASSE medfølger.

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

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

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

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

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

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

BUD OG BUDGIVNING



GI BUD MED BANKID

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

IDENTIFISER MED BANKID

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

REGISTRERING AV BUD

Nettsiden hjelper deg med korrekt utfylling av budmeldingen.

ELEKTRONISK SIGNERING

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

BUDRUNDEN

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

BUDREGLEMENT

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

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

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

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

Lykke til!

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN:

Adresse:
Stallerudveien 91
Andelsnr. 85 Orgnr. 950217286 i Oslo kommune

Oppdragsnummer:
38-25-0282

Meglerforetak: Panorama Eiendomsmegling AS

Saksbehandler: Line Doksum

Telefon / Mobil: 23 12 71 90 / 93 06 91 67

E-post: line.doksum@privatmegleren.no

UNDERTEGNEDE GIR HERVED FØLGENDE BUD PÅ OVENNEVNTE EIENDOM:

Kjøpesum **Kr** ----------

Beløp med bokstaver **Kr** ----------

+ omkostninger iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den ---------- **Kl.** ----------

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli videreformidlet til selger

Eventuelle forbehold: ----------

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: ----------

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave m/vedlegg

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: ---------- Referanse og tlf nr: ----------

Lånt kapital: ---------- Kr ----------

Egenkapital: ---------- Kr ----------

Totalt: ---------- **Kr** ----------

Egenkaptitalen består av: ☐ Salg av nåværende bolig eller fast eiendom

☐ Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som ☐ Forbruker ☐ Ledd i næringsvirksomhet / Juridisk person (selskap)

Navn:		Navn:	
Fødselsdato:		Fødselsdato:	
Adr:		Adr:	
Postnr:	Sted:	Postnr:	Sted:
Tlf:	E-post:	Tlf:	E-post:
Dato:	Sign:	Dato:	Sign:

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

Forbrukerinformasjon om budgivning

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

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

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

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

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING

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

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

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

4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

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

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

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

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

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD

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

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

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

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

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

Notater

Notater