PRIVATMEGLEREN
AKSEPT

TVETENVEIEN 191

Vedlegg

Meglers verdivurdering

Tilstandsrapport

Selgers egenerklæringsskjema

Nabolagsprofil

Energiattest

Informasjon fra forretningsfører - Borettslag/sameie/velforening

Reguleringskart og bestemmelser

Arealbekreftelse

Løsøre og tilbehørsliste

Budskjema

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma
PrivatMegleren Aksept

Oppdragsnr.
92260038

Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ebru Dervisevic	Rejhan Dervisevic

Gateadresse
Tvetenveien 191

Poststed	Postnr
OSLO	0675

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: 2023

Hvor lenge har du eid boligen?

Antall år: 2

Antall måneder: 6

Har du bodd i boligen siste 12 måneder?

☐ Nei ☑ Ja

I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?

Forsikringsselskap

Polise/avtalenr.

Spørsmål for alle typer eiendommer

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260038

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

Svar: Nei

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

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: Nei

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

☑ Nei ☐ Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

☐ Nei ☑ Ja

Beskrivelse: De bygger nye ladere i garasjen nå

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

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260038

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

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

☑ Nei ☐ Ja

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

☑ Nei ☐ Ja

Document reference: 92260038

Tilleggskommentar

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

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

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

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

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

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

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

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

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

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

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

☑ Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtagelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total 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: 92260038

E-Signing validated

secured by IN GROUPE

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Rejhan Dervisevic	100b39559cc4fd28541b8e9d62db3a4fd6e550a1	22.02.2026 16:20:16 UTC	Signer authenticated by One time code

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ebru Dervisevic	cde44ef6133ab4c33821c728952bae3b4fa69293	16.02.2026 08:50:39 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 92260038

→ This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.

→ The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe 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://doc.ingroupe.com/developer

Tilstandsrapport

Tvetenveien 191, 0675 OSLO

OSLO kommune

gnr. 142, bnr. 36

Andelsnummer 205

Sum areal alle bygg: BRA: 102 m² BRA-i: 81 m²



Befaringsdato: 06.02.2026 **Rapportdato:** 15.02.2026 **Oppdragsnr.:** 22030-26056 **Referansenummer:** UQ5708

Foretak: Taksator AS **Takstingeniør:** Lars Erik Haga Kåsin

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

Taksator AS

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

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

KÅSIN
TAKST OG PROSJEKTKONSULENT

Rapportansvarlig

Lars Erik Haga

Lars Erik Haga Kåsin
Uavhengig Takstingeniør
leh@taksator.no
970 45 940

Norsk takst

taksator

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

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



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

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



Hva inneholder tilstandsrapporten?

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

Når du kjøper en brukt bolig

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

Vurdering mot byggeregler

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

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

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

© iVerdi 2023

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

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

Taksator AS
Olaf Helsets vei 6
0694 OSLO

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.

TG 0

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.

TG 1

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.

TG 2

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.

TG 3

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.

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

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

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

Beskrivelse av eiendommen

3-roms leilighet i 4.etasje med innglasset balkong.
Beliggende på Trosterud i bydel Alna i Oslo.

Leiligheten holder normal standard og generelt jevnt vedlikeholdsnivå, men hvor flere bygningsdeler og installasjoner har høy alder og er nær eller over forventet levetid.
Dette gjelder bl.a. vinduer.
Det er registrert ett vesentlig avvik (TG3) knyttet til badet, som vurderes å ha betydelige mangler og behov for totalrenovering for å oppnå forskriftsmessig fuktsikkerhet og funksjon.

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalter i vinduer.

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 14 m² (inkludert vegg).
Tremmefliser i treverk mot dekke.
Fasade av panel og fasadeplater.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.

Epoq kjøkkeninnredning fra 2024, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

Leiligheten disponerer to stk boder i kjeller.

Det henvises ellers til rapporten i sin helhet.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

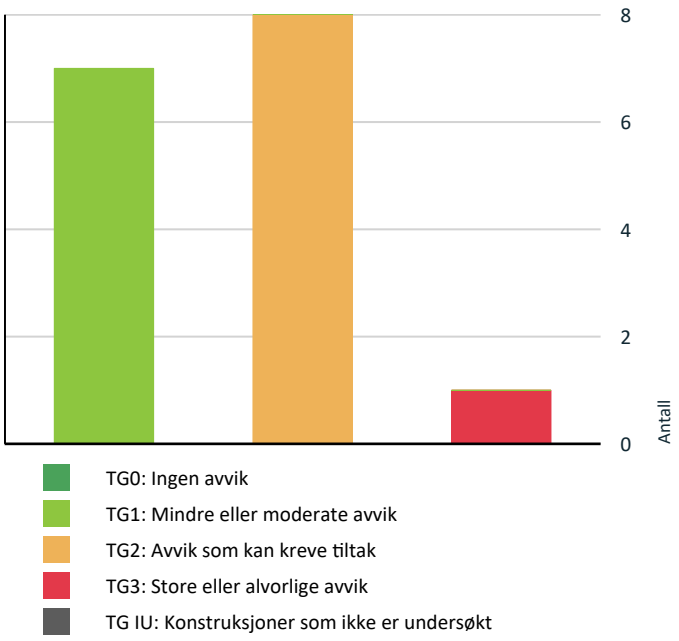
3-roms leilighet i 4.etasje med innglasset balkong:

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

Iht opprinnelige byggemeldte tegninger, var det tidligere et ekstra soverom som nå er fjernet.

Sammendrag av boligens tilstand

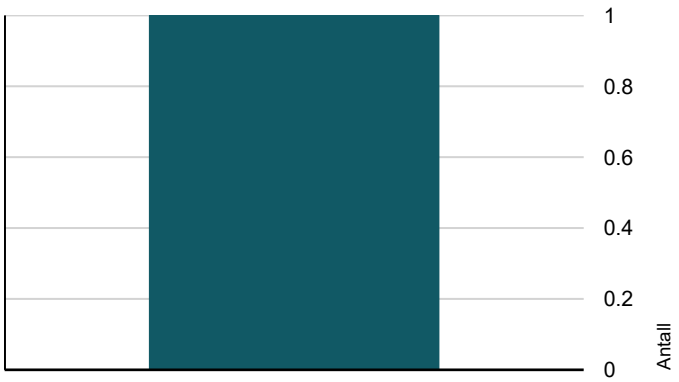
Fordeling av tilstandsgrader



TG0: Ingen avvik
TG1: Mindre eller moderate avvik
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



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

Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

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

3-roms leilighet i 4.etasje med innglasset balkong:

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > 4. Etasje > Bad > Generell Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Vinduer Gå til side

Utvendig > Balkongdør Gå til side

Innvendig > Etasjeskille/gulv mot grunn Gå til side

Tekniske installasjoner > Vannledninger Gå til side

Tekniske installasjoner > Avløpsrør Gå til side

Tekniske installasjoner > Ventilasjon Gå til side

Spesialrom > 4. Etasje > Toalettrom > Overflater og konstruksjon Gå til side

Kjøkken > 4. Etasje > Stue/kjøkken > Avtrekk Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

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

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

Tilstandsrapport

3-ROMS LEILIGHET I 4.ETASJE MED INNGLASSET BALKONG:



Byggeår
1973

Kommentar
Iflg. Norges Eiendommer.

Standard
Se beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Se beskrivelse under konstruksjoner.

UTVENDIG

TG 2 Vinduer

Vinduer på soverommsside med trerammer og isolerglass merket med produksjonsår 1995/96.
På stuen er det eldre vinduer med enkle glass fra ukjent årstall.

Vinduene fremstår generelt i brukbar stand ut fra visuell befaring. Alderen tilsier at de nærmer seg forventet brukstid, og vedlikehold må påregnes.

Eldre vinduer har normalt noe svakere isoleringsevne enn dagens standard, og bør følges opp med jevnlig kontroll av overflatebehandling for å hindre fuktopptak og redusert levetid.

Tilstanden er vurdert i henhold til gjeldende forskrift og NS 3600

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Vindusglass fremstod som hele på befaringsdag, og det ble ikke observert synlige tegn til punkterte glass. Det er ikke foretatt kontroll av alle vinduers åpnings- og lukkemekanismer.

Punkterte glass kan være vanskelig å avdekke sikkert avhengig av lys- og værforhold, og det kan derfor ikke utelukkes at punkteringer foreligger uten at dette ble registrert ved befaringen.

Vinduer er over 20 år gamle og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid. Bygningsdelene vurderes å ivareta sin tiltenkte funksjon på befaringsdag, men sammenlignet med nyere vinduer må det påregnes noe redusert isolasjonsevne og økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, herunder punktering.

Skjulte forhold som råte eller annen nedbrytning kan ikke utelukkes, da slike forhold ikke alltid er synlige ved visuell befaring.

På bakgrunn av alder og forventet restlevetid er tilstandsgrad satt til TG2, som en påpekning av økt sannsynlighet for behov for vedlikehold eller utskifting over tid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Vinduenes alder medfører økt sannsynlighet for aldersrelaterte forhold, som redusert isolasjonsevne, punktering av isolerglass eller begynnende nedbrytning av materialer.
Over tid kan dette gi noe økt varmetap og behov for hyppigere vedlikehold eller utskifting. Videre utvikling og omfang kan ikke fastslås på befaringsdag.

Tiltak:
Det anbefales jevnlig kontroll og normalt vedlikehold av vinduer.
Ved tegn til punktering, funksjonssvikt eller materialnedbrytning bør utbedring eller utskifting vurderes.
På sikt må utskifting av vinduer påregnes.

TG 2 Balkongdør

Balkongdør med trerammer og koblet glass.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Balkongdør er over 20 år gammel og har dermed passert mer enn halvparten av forventet teknisk levetid.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Konsekvens:
På grunn av alder og begrenset kontroll kan det ikke utelukkes at glasset har redusert isolerende effekt eller begynnende punktering. Dette kan over tid gi noe dårligere varmeisolasjon og risiko for kondens i glasset, uten at det nødvendigvis er synlig ved befaring.

Tiltak:
Det anbefales å følge med på tegn til kondens eller nedsatt funksjon over tid. Ved mistanke om punktering eller ved fremtidig oppgradering kan nærmere kontroll eller utskifting av glass vurderes, uten at full utskifting anses som påkrevd på nåværende tidspunkt.

TG 1 Dører

Swedoor entrédør med kikkehull.
Det er montert Yale Doorman (elektronisk lås) på døren.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer funksjonssvikt eller behov for tiltak i nær fremtid, vurdert ut fra bygningsdelens alder, type og de observasjoner som lot seg gjøre.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering av bygningsdelenes stand, funksjonalitet samt alder.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Utgang fra stue til innglasset balkong i stål- og betongkonstruksjoner.
Balkongen er målt til ca 14 m² (inkludert vegg).

Tremmefliser i treverk mot dekke.
Fasade av panel og fasadeplater.
Lysarmatur og stikkontakt på vegg.

Rekkverk i stål/aluminium med plater og glassfelter.
Rekkverkshøyde målt til ca. 80 cm.

Tilstandsrapport

Som utvendig konstruksjon er bygningsdelen naturlig eksponert for sol, regn, snø og temperatursvingninger. Overflatepreg og slitasje vurderes derfor som følge av normal bruk og forventet værpåvirkning, og ikke ut fra estetiske forhold.

Det er på befaringstidspunktet ikke observert forhold som indikerer vesentlig funksjonsnedsettelse eller behov for umiddelbare tiltak. Det bemerkes at utvendige konstruksjoner kan forringes raskere over tid som følge av værpåvirkning, og jevnlig ettersyn anbefales.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

Andre utvendige forhold

Beskrivelse av bygningen:
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Utfyllende bindingsverk med betong, teglstein og plater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Grunnmur i granitt/teglstein, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.

Grunnforhold og drenering:
Det er ikke foretatt noen geotekniske undersøkelser og det er dermed begrensede muligheter for nøyaktig kunnskap om byggegrunn og stabilitet.
Av naturlige årsaker er kontroll av drenering og drenerende masser begrenset.
Utover dette antas dreneringen å være utført i henhold til praksis og krav på byggetid.
Dreneringens levetid er avhengig av utførelse, belastning (bygningens beliggenhet) og fyllmasser rundt dreneringen.

Bygningen stod ferdig i 1973, i en periode hvor datidens byggeforskrifter var gjeldende og normalt lagt til grunn ved prosjektering og utførelse.
Den tilfredsstiller ikke nødvendigvis alle de krav som dagens byggeforskrifter stiller til bl.a. tetthet, ventilasjon og varmeisolering.

Rapporten begrenser seg til boligen/leiligheten og det som normalt vil omfattes av eiers selvstendige vedlikeholdsansvar som eier.
Normalt utgjør dette alt innenfor boligens/leilighetens yttervegger.
Tilstandsrapporten tilstandsvurderer derfor ikke bygningens fellesdeler som for eksempel tak, yttervegger, grunnmur, drenering, og felles tekniske installasjoner.
Balkonger/terrasser og vindu vurderes dersom takstmannen finner det relevant for leiligheten.

Generelt har alle bygninger (eldre og nyere) et fremtidig, løpende behov for vedlikehold.
Setninger kan ha oppstått og dette kan ha medført skjevheter i gulv og er derfor ikke unormalt.

Komponenter der vedlikehold og oppgraderinger er et felles ansvar for borettslaget/sameiet er beskrevet men ikke nødvendigvis tilstandsvurdert.

Alder i seg selv er definert som symptom på slitasje/utidsmessighet/svikt osv.
Det gjelder samtlige konstruksjoner, uansett alder og tilstand.
Det betyr at en bygningsdel og konstruksjon kan få TG2 på bakgrunn av høy alder men fortsatt være i en brukbar tilstand og funksjon.
Bygningsdelers og konstruksjoners alder er i hovedsak vurdert ut fra Sintef sine levetidstabeller.

INNVENDIG

TG 1 Overflater

Gulv:
Belegg på gulv på bad.
Ellers laminat.

Vegger:
Plater på vegger på bad.
Ellers glatte, malte veggflater.

Himlinger:
Glatte, malte himlingsflater.

Tilstandsrapport

Takhøyden ble i stue målt til ca. 2,41 m.

Overflater har normal og forventet bruksslitasje.
Stedvise riper og merker er noe man må forvente i en brukt bolig. I tillegg er det ikke uvanlig med noe oppsprekking i hjørner og plateskjøter, som følge av forandringer i trevirke ut fra årstid, vær o.l.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må man påregne, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Det er også registrert noe ufagmessig gulvlegging, spesielt med tanke på avslutninger mot dører etc.
Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel. Det samme gjelder spiker- og skruehull i vegger som følge av oppheng av bilder, tv o.l.

Overflater på baderom er vurdert separat under punktet "Baderom" i rapporten.

Tilstandsgrad er satt ut fra en helhetlig vurdering.

TG 2 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasjeskiller i betongkonstruksjoner fra byggeårene.

Det ble utført målinger for å kontrollere eventuelle planavvik (i to rom).
Det ble registrert negative avvik utover gjeldende standard.

Det påpekes at boligen var møblert ved befaring.
Ved kontroll av planavvik er toleranseklasse PB lagt til grunn for målinger. Målinger foregår med laser og som oftest fra dørterskel mot motstående hjørner i rommet.
På bakgrunn av dette er målinger utført på tilgjengelige steder og det kan derfor være avvik som ikke var målbare eller mulig å oppdage ved befaringstidspunkt.

Stedvis lokale skjevheter.

Vurdering av avvik:
• Det er målt høydeforskjell på mellom 15-30 mm gjennom hele rommet. Tilstandsgrad 2 gis med bakgrunn i standardens krav til godkjente måleavvik.

Stue:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 12 mm over en lengde på 2 meter.

Soverom:
Det ble målt planavvik utover gjeldende standard på 22 mm gjennom hele rommet

Ved kontrollmåling av gulv registreres eventuelle planavvik gjennom tilfeldige stikkprøver på fem ulike punkter i rommet.
Det kan dermed forekomme avvik som ikke avdekkes med denne metoden. Slike avvik kan få betydning for vurdering av tilstandsgrad ved en senere måling (f.eks ved salg).
Dersom dette ansees som vesentlig for kjøper, oppfordres kjøper til å gjennomføre supplerende undersøkelser utover hva NS3600 legger til grunn.

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Forholdet vurderes innenfor rammen av TG2 og gir normalt ikke funksjonelle problemer.
Planavvik kan i mindre grad påvirke rommets bruk/møblering og opplevde komfort.

Tiltak:
Det anbefales å vurdere utbedring dersom bedre planhet er ønskelig, for eksempel ved avretting i forbindelse med oppgradering eller utskifting av gulvoverflater. For å oppnå TG1 må høydeforskjellene rettes opp. Som et selvstendig tiltak vil dette normalt ikke være økonomisk rasjonelt i en bolig av denne typen, og eventuelle utbedringer vurderes mest hensiktsmessig i forbindelse med fremtidig renovering.

TG 1 Innvendige dører

Glatte, malte innerdører.

Tilstandsrapport

Det ble ikke registrert avvik utover normal og forventet bruksslitasje.
Det ble foretatt stikkprøver på åpne/lukke mekanismen til enkelte dører, og disse ble funnet i orden.
Enkelte vridere har behov for å strammes da de oppleves slarkete.

Det bør på generelt grunnlag påregnes at dører har behov for justering med jevne mellomrom.

VÅTROM

4. ETASJE > BAD

TG 3 Generell

Baderom fra byggeår.

—

Det foreligger ingen dokumentasjon.
Aktuell byggeforskrift er byggeforskrifter fra før 1997.
TG 3 blir tildelt når konstruksjonen og membran har forskrift fra 1997 eller eldre.

Underliggende konstruksjoner kan ikke konstanteres.
Baderommets konstruksjon er ikke kjent, og underlaget er sikret med metoder som er mangelfulle i følge dagens krav.

—

Baderommet er i behov av fornyelse da det har overskredet sin forventede levetid på 20 år.
Levetid er beregnet ut fra Norsk Standard og Sintef sine levetidstabeller.
Tilstandsvurderingen tar høyde for dette.

—

Generell informasjon – ivaretakelse av våtrom

For å redusere risiko for fuktbelastning og skader, samt for å ivareta våtrommets funksjon og levetid, anbefales følgende:

– Sørg for god og regelmessig gjennomlufting av våtrommet slik at fuktighet effektivt ledes ut.
– Vær oppmerksom på at fuktige våtrom gir økt risiko for soppdannelse og jordslag.
– Tørk opp vannsøl på gulv og andre flater for å begrense fuktspredning.
– Utfør jevnlig rengjøring av fliser, fuger og sanitærutstyr for å opprettholde funksjon, farge og overflater.
– Ventilasjonsventil bør demonteres og rengjøres ca. én gang per år for å hindre tilstopping av støv og smuss.
– Unngå i størst mulig grad boring gjennom fliser i våtsoner. Dersom boring likevel utføres, må gjennomføringer tettes korrekt med godkjent våtromssilikon for å hindre fuktinntrengning.

Rengjøring og vedlikehold av sluk

– Sluk bør rengjøres ca. 3–4 ganger per år.
– Rengjøring utføres ved at slukristen fjernes, normalt ved å vippe denne forsiktig opp med skrutrekker eller tilsvarende verktøy.
– Klemringen, som er festet med skruer og inngår i slukets tettesystem, skal ikke berøres.
– Dersom sluket er utstyrt med vannlås, kan utløpet rengjøres etter at vannlåsen er fjernet.
– Vannlåstrakten trekkes rett opp, enklest ved å gripe i ribben i bakkant med for eksempel tang.
– Sammenføyning skjer i motsatt rekkefølge. Det er viktig å påse at vannlåstrakt med tilhørende gummiring settes korrekt på plass.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet må oppgraderes for å tåle normal bruk etter dagens krav.

Sluket og membranen på våtrommet har passert sin forventede levetid og er i denne inspeksjonen tilstandsvurdert til TG3. Med alderen på sluket og membranen øker risikoen for vanninntrenging, noe som kan medføre skader på tilstøtende områder.

I tillegg bærer hele våtrommet preg av eldre standard, inkludert gamle membranløsninger og rørføringer som ikke oppfyller dagens krav.
Dette, sammen med generell slitasje på overflater og innredning, tilsier at rommet har et påtrengende behov for modernisering for å sikre funksjonalitet og oppfylle gjeldende forskriftskrav

Konsekvens/tiltak
• Våtrommet må totalrenoveres. Alle forhold med tettesjikt, våtsone, sluk m.m. må dokumenteres.

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Manglende oppgradering av våtrommet medfører høy risiko for at konstruksjonene ikke vil tåle vanlig bruk av vann eller lekkasjer. Selv om det er dusjkabinett, er det fortsatt en betydelig risiko for at våtrommets konstruksjoner ikke tåler lekkasjer. Dette kan føre til fuktskader på tilstøtende konstruksjoner.

Kostnadsestimat: 200 000 - 500 000



4. ETASJE > BAD

TG 1 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Det ble utført hulltaking på tilstøtende rom av baderommet.
Det ble målt etter relativ fuktighet inne i konstruksjonen.
Ingen unormale avvik registrert på befaringstidspunktet.

Hullet ble tettet med blendelokk.

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

KJØKKEN

4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Overflater og innredning

Epoq kjøkkeninnredning fra 2024, i følge eier.
Kjøkkenet holder en normal standard og fremstår som vedlikeholdt.
Innredning med glatte, fabrikklakkerte fronter.
Laminat benkeplate med planlimt kum i kompositt/plast.
Glatt, malt vegg over benkeplaten.
Kjøkkenet har opplegg for platetopp, oppvaskmaskin, stekeovn og kombi kjøl frys.

—

Aquastop/lekkasjevarsler med sensorer er installert.

Det bør installeres komfyrvakt for økt sikkerhet og forebygging av skader.

—

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

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

Tilstandsrapport



4. ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 2 Avtrekk

Kjøkkenventilator med kullfilter, integrert i platetopp.
Eventuelle filtre i kjøkkenventilatoren bør rengjøres og/eller skiftes regelmessig for å redusere risiko for fettoppsamling og brannfare.

Rommet har ellers ingen synlige avtrekksventiler.

Tilstandsgrad er fastsatt ut fra dagens ventilasjonsløsning og tilgjengelige observasjoner ved befaringstidspunktet. Eventuelle endringer i løsningen, herunder økt belastning eller endret bruk, kan medføre behov for tiltak og gi grunnlag for endret tilstandsgrad.

Vurdering av avvik:
• Kjøkkenet har ventilator med omluft (kullfilter).

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Ventilator med omluft (kullfilter) fjerner lukt og noe partikler, men leder ikke fukt og matos ut av boligen. Dette kan medføre at fukt og forurensninger blir værende i rommet, og over tid påvirke inneklima og overflater i kjøkkenområdet.

Tiltak:
Det anbefales regelmessig vedlikehold og utskifting av kullfilter for å opprettholde funksjonen. Dersom man ønsker mer effektiv fjerning av fukt og matos, kan etablering av ventilator med avtrekk til det fri vurderes i forbindelse med oppgradering, i henhold til gjeldende TEK.

SPESIALROM

4. ETASJE > TOALETTROM

TG 2 Overflater og konstruksjon

Gulvstående toalett.
Servant hengt på vegg.
Speil på vegg over servant.

Teknisk:
Synlige kobberrør på vegg.
Naturlig avtrekksventil på vegg, samt tilluft via spalte under dørblad.

Vegger og himling.
Glatte, malte flater.

Gulv:
Belegg.

Normal, forventet bruksslitasje.

Vurdering av avvik:
• Toalettrom har kun naturlig avtrekk fra rommet, NS 3600 krever mekanisk avtrekk for å kunne gi TG 0/1.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak
• Andre tiltak:

Konsekvens:
Naturlig avtrekk gir mer begrenset luftutskiftning enn mekanisk ventilasjon.

Tiltak:
Etablering av mekanisk avtrekk anbefales for mer stabil og effektiv ventilasjon



TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Vannledninger

Synlige, interne vannførende rør i kobber og rør-i-rør.

—

Rørføringer er i hovedsak skjult i vegger og konstruksjoner eller innkasset, og vurderingen er derfor begrenset til synlige deler på befaringstidspunktet. Det ble ikke observert synlige tegn til lekkasje, korrosjon eller andre avvik ved denne kontrollen.

Øvrige rørføringer er felles for bygningen og er ikke inspisert eller vurdert. Felles rørføringer kan være i dårligere forfatning enn internt i leiligheten.

—

Vurderingen er basert på visuelle observasjoner, samt opplysninger gitt av eier, som opplyser at anlegget fungerer som forutsatt.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

1) Det gjøres oppmerksom på at kobberrør er i ferd med å overstige halvparten av forventet levetid. Da vannrør anses som risikokonstruksjoner, anbefales derfor det å være oppmerksom på mulige skader som kan oppstå som følge av aldring.

2) Det mangler tettemuffer i enden av varerør på rør-i-rør-system (på kjøkken)

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

1)
Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for korrosjon, tæring og lekkasjer i kobberrør. Eventuelle lekkasjer kan medføre vannskader og følgeskader på bygningsdeler.

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging og kontroll av innvendige vannledninger av kobber. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting til moderne rør-i-rør-løsning vurderes.

2)
Konsekvens:
Manglende tettemuffer kan medføre at vann ved lekkasje trenger inn i omkringliggende konstruksjoner uten å oppdages tidlig. Dette øker risikoen for skjulte fukt- og råteskader ved en eventuell lekkasje.

Tiltak:
Det anbefales å montere tettemuffer i endene av varerørene på rør-i-rør-systemet, slik at gjennomføringer blir tette og eventuelt lekkasjevann ledes kontrollert tilbake til vannskap (som igjen skal ha overløp til sluk).

Tilstandsrapport





TG 2 Avløpsrør

Interne og synlig avløpsrør i plast.

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

Det påpekes at felles rørføringer kan være av annet materiale og dermed ha en annen tilstand enn interne rørføringer. Tilstandsgrad er satt ut fra vurdering av de bygningsdelene som var tilgjengelige og mulige å bedømme ut fra en visuell befaring.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på innvendige avløpsledninger på bad.

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tiltak:
Det anbefales økt oppfølging av avløpsanlegget, herunder jevnlig kontroll av tilgjengelige rørstrekk. Ved fremtidig oppussing eller ombygging bør utskifting av avløpsledningene vurderes.

Konsekvens:
Når mer enn halvparten av forventet brukstid er passert, øker risikoen for slitasje, lekkasjer, tilstopping og redusert funksjon. Eventuelle svikt kan medføre vannskader og luktproblemer.

TG 2 Ventilasjon

Leiligheten er basert på naturlig ventilasjon som var vanlig på oppføringstidspunktet.
Tilluft via spalte i vindu.

—

En god måte å oppnå ventilasjon vil derfor være ved åpning av vinduer.

Vurdering av avvik:
• Det er avvik:

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

Konsekvens/tiltak
• Tiltak:

Tilstandsrapport

Konsekvens:
Når leiligheten er basert på naturlig ventilasjon, er luftutskiftingen avhengig av bruk, værforhold og manuell lufting. Dette kan medføre varierende ventilasjonseffekt, og i perioder gi redusert inneklima, særlig ved høy belastning eller begrenset lufting.

Tiltak:
Bygningen har den naturlige ventilasjon som var vanlig på byggetiden.
Ventilasjonsløsningen er enklere enn det som benyttes i dag.
Det anbefales å være bevisst på regelmessig lufting. Dersom man ønsker mer stabil og forutsigbar ventilasjon, kan etablering av mekanisk ventilasjon vurderes i forbindelse med oppgradering eller rehabilitering.

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

TG 1 Andre installasjoner

Supplerende elektrisk oppvarming med panelovn(er).

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

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

Det er ikke gitt opplysninger om eventuelle avvik.

Elektrisk anlegg

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

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

Sikringsskap lokalisert i felles trappegang.
Automatsikringer med jordfeilbrytere.
Hovedsikring (skrusikring) og 7 fordelingskurser.

Selvavlesende strømmåler er installert.
Det foreligger kursfortegnelse i skap.

Eier opplyser at anlegget fungerer slik det skal, og at det ikke forekommer at sikringer løser ut - samt at varmekabler fungerer tilfredstillende.

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

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

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

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

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)?

Tilstandsrapport

Nei

Spørsmål til eier

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

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

Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent

4. 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

5. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Nei

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

Generelt om anlegget

7. 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

8. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Ja

Inntak og sikringsskap

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

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
Det er registrert ledninger i himling på soverom som ikke er tilstrekkelig avsluttet/bokset.
Fare for berøringspenning.

Det foreligger ingen/er ikke fremlagt dokumentasjon/samsvarserklæring på det elektriske anlegget. Samsvarserklæring er en garanti på at den elektriske installasjonen er gjort riktig i henhold til regelverket. Vær klar over risikoen og kostnadene mangelfull samsvarserklæring kan ha, da man ikke kan konstantere om det resterende elektriske ledningsnettet er utført av sertifisert personell.

Derfor anbefales det en utvidet el-kontroll utført av en registrert elektroinstallasjons-virksomhet.
EL-kontroll er en grundigere og omfattende kontroll av EL-anlegg enn kun tilsyn.

Det påpekes at dette kun er en anbefaling da takstmann ikke har kompetanse eller lov til å utføre full vurdering av det elektriske anlegget.

Tilstandsrapport



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

Helse, miljø og sikkerhet

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

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

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

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

Vurdering av avvik:
• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak
• Det er ikke krav om utbedring av rekkverkshøyde opp til dagens forskriftskrav.

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

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

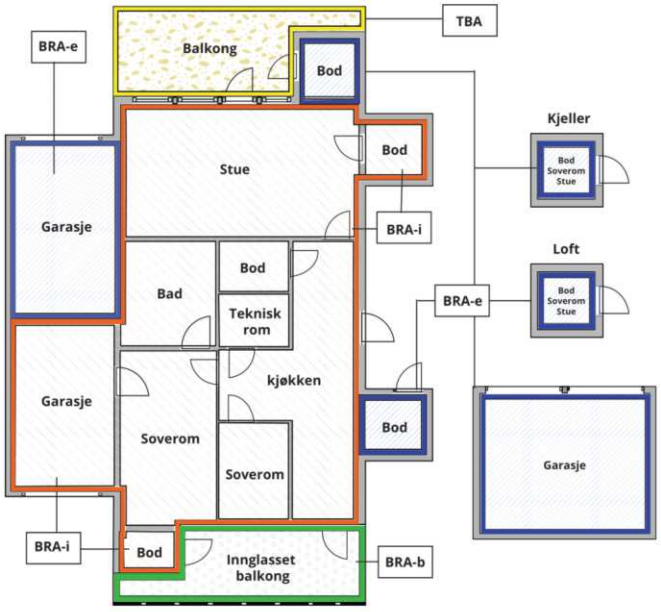
Hva er måleverdig areal?

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

Hva er bruksareal?

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

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





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

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

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

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

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

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

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

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

Om brannceller

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

Om bruksendring

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

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

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

Arealer

3-roms leilighet i 4.etasje med innglasset balkong:

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
4. Etasje	81		14	95	
Kjeller (boder)		7		7	
SUM	**81**	**7**	**14**		
SUM BRA	**102**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
4. Etasje	Entré, to soverom, toalettrom, bad, stue/kjøkken		
Kjeller (boder)		Bod 1), bod 2)	

Kommentar

Entré/gang, bad, toalettrom, to soverom og kjøkken/stue.

Stue med utgang til innglasset balkong med gulvareal på ca. 14 m².
I arealoppstillingen er balkongens areal oppgitt inkludert vegg mot leiligheten, i henhold til gjeldende måleregler (NS 3940).

———

Eier har påvist to stk boder i kjeller som opplyses og tilhøre seksjonen.
Disse bodene er medtatt i arealoppstillingen.

Kjeller:
Kjellerbod 1) er målt til ca 2,2 m².
Kjellerbod 2) er målt til ca 4,5 m².

———

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

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

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

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

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

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

Det kan forekomme mindre avvik i oppgitte arealer som følge av rommenes kompleksitet, vinkler i leiligheten, valgt målemetode og gjeldende avrundingsregler.
Arealene er målt på stedet med enkel håndholdt lasermåler.

Målingene er utført med aktsomhet, men mindre variasjoner kan forekomme.
Dersom areal er av vesentlig betydning for kjøper, anbefales det å gjennomføre laserskanning av hver etasje før kjøp.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.
Kommentar: Iht opprinnelige byggemeldte tegninger, var det tidligere et ekstra soverom som nå er fjernet.

Nyere håndverkstjenester

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

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
06.2.2026	Lars Erik Haga Kåsin	Takstingeniør
	Ebru Dervisevic	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
301 OSLO	142	36		0	38396.7 m²	Iflg. Norges Eiendommer - Ambita. Tomtearealet gjelder for det aktuelle Gnr/Bnr.	Eiet

Adresse
Tvetenveien 191

Hjemmelshaver
Stubberudlia Borettslag

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

Andelsobjekt

Boligselskap	Org.nr.	Leil. nr.	Forretningsfører	Eier av adkomstdokumenter
/STUBBERUDLIA BORETTSLAG	850373612			Dervisevic Ebru, Dervisevic Rejhan

Innskudd, pålydende mm

Andelsnummer
205

Eiendomsopplysninger

Om tomten

Felles eiet tomt på 38 396,70 m² i følge Norges Eiendommer.

Eiendommen er opparbeidet med asfalterte internveier, gressplener, beplantning, lekeplasser og sitteplasser.
Det opplyses om at det medfølger fast biloppstillingsplass i felles garasjeanlegg. Plassen er merket med nr. 3005.
Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister.

Gjesteparkering på borettslagets eiendom.
Ellers gateparkering etter gjeldende regler i området.

Tinglyste/andre forhold

Felleskostnadene inkluderer fellesutgifter, kapitalkostnader, kommunale avgifter, felles bygningsforsikring, forretningsførsel, drift og vedlikehold m.m.

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

Bebyggelsen

Området består hovedsakelig av blokkbebyggelse.
Boligblokk med bærende konstruksjoner, etasjeskillere og leilighetsskillende vegger i betong/mur.
Yttervegger i betong.
Utfyllende bindingsverk med betong, teglstein og plater.
Flate takkonstruksjoner i betong, tekket med papp/shingel.
Grunnmur i granitt/teglstein, antatt fundamentert på fast grunn (fjell) eller faste komprimerte masser.
———

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

Kilder og vedlegg

Dokumenter

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

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	15.02.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Forutsetninger

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

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

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

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

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

PRESISERINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TILLEGGSUNDERSØKELSER

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

BEFARINGEN

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

I praksis betyr dette at:

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

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

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

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

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

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

UTTRYKK OG DEFINISJONER

•Referansenivå: kravet til bygningsdelen eller rommet på byggetidspunktet.

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

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

•Skadegjørere: i hovedsak råte, sopp og skadedyr.

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

Forutsetninger

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

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

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

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

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

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

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

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

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

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

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

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

PERSONVERN

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

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

Selgers egenerklæring var ikke ferdigstilt på tidspunktet for signering av rapporten. Rapporten er derfor utarbeidet uten hensyn til opplysninger som senere kan fremkomme i egenerklæringen. Det kan oppstå avvik mellom denne rapporten og selgers egenerklæring. Egenerklæringen er et selvstendig dokument som selger plikter å fylle ut, og ansvaret for innholdet i egenerklæringen ligger hos selger og megler.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Forutsetninger

Dette er i henhold til gjeldende avhendingslov (tryggere bolighandel) og tilhørende forskrift.

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

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

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

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

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

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

OSLO BYGNINGSKONTROLL **Notatblad**

Arbeidssted		Journalnr.	Tegn.nr.
Arbeidets art	142/7 m.fl. Hus 01 Trosterud felt A (nedre del)	71/2400	1-2-3-4-5-6-7-
Bygningens art	Boligblokk	Innlevert 12/8-71	
Byggherre			
Byggemelder	Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1 Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3		

1		16		31		46		61		76		91							
2		17		32		47		62		77		92							
3		18		33		48		63		78		93							
4		19		34		49		64		79		94							
5		20		35		50		65		80		95							
6		21		36		51		66		81		96							
7		22		37		52		67		82		97							
8		23		38		53		68		83		98							
9		24		39		54		69		84		99							
10		25		40		55		70		85		100							
11		26		41		56		71		86									
12		27		42		57		72		87									
13		28		43		58		73		88									
14		29		44		59		74		89									
15		30		45		60		75		90									

Send prøveparsiell hi OBOS
+ fellesk.ard — " — 18/11.71 UPW. 18/11.71 RW

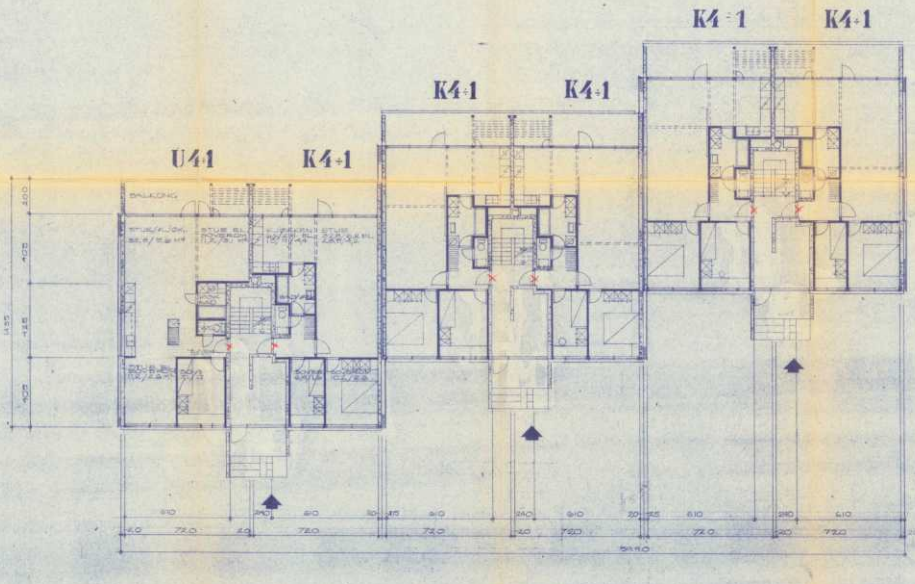
Gis ekstra anmodning fra
Holm Johnsen i vannverket
(skal legge v+kl. ledningen).
Løpe 11/72

SEND GRAVETILLATELSE 10/1-72 RW.

NB! Gi oppmerk. beskjed. 10/1-72. UPW.
Kfr. Flaata

SEND BYGGETILLATELSE 4/9.72 RW 4/9-72 ell

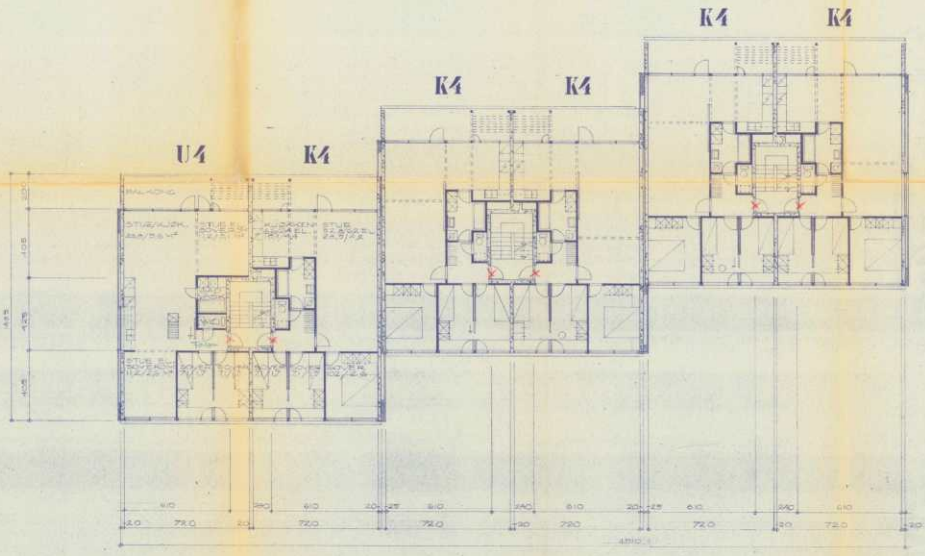
Skj. B-15 6000. ANDVORD - 24150/71. —



2

DATO 17.10.78	RETTELSE	REF.
TROSTEROD BOLIGBELT GR.NR. 142 BR.NR. 7 M.FL.		
NEDRE DEL, HUS 01 INNGANGSPLAN		
MÅL 1:50	TEGN. NR. 04 A 123	
PA. 1100	REF. ELR.	

ARKITEKTKONTORET BINNAN OG TVETEN
BLINDERNVEIEN 45 OSLO 3. TLF. 46 39 04

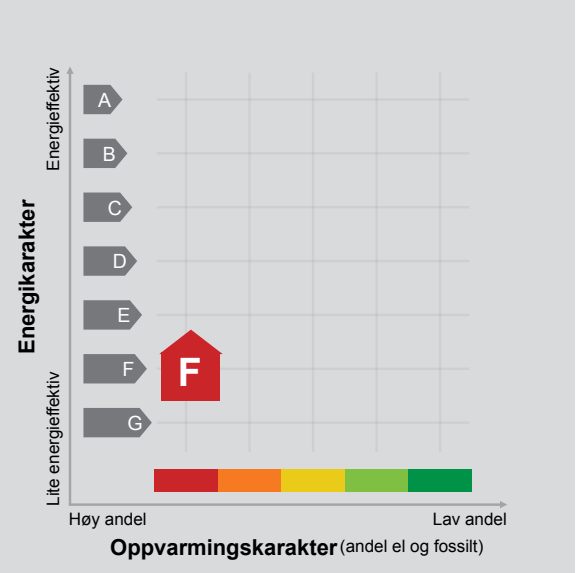


3

DATO: 07.12.71	REVIDERT:
TROSTEROD BOLIGFELT GR.NR.142 BR.NR.7 MFL.	
NEDRE DEL, HUS ETASJEPLAN	01
KOTE NR. 401	TEGN. NR. 01.A.103
SKALA 1:100	DEST. TEK.
ARKITEKTENTREPRENØR RINNAN OG TVETEN OLAVSGATE 40 OSLO 1 TLF. 42 52 21	

Energiattest for flerboligbygg

Attesten gjelder	Energiattester STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Antall registrerte enheter	6
Postnummer	0675
Sted	OSLO
Kommunenavn	Oslo
Gårdsnummer	142
Bruksnummer	36
Seksjonsnummer	—
Andelsnummer	—
Festenummer	—
Bygningsnummer	80751141
Merkenummer	Energiattest-2025-215601
Dato	12.12.2025
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	1974
Bygningsmateriale:	
BRA:	80
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-en).

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 enheter (6)

Adresse	Bygningsnummer	Bruksenhetsnummer	Seksjonsnummer	Festenummer	Andelsnummer
Tvetenveien 251	80751141	H0402	0	0	237
Tvetenveien 239	80751168	H0402	0	0	249
Tvetenveien 197	80751117	H0402	0	0	211
Tvetenveien 261	80751133	H0402	0	0	229
Tvetenveien 211	80751125	H0402	0	0	223
Tvetenveien 191	80751109	H0402	0	0	205

Enhet	**Inngangsverdi**
Bygningskategori	BOLIGBLOKKER
Bygningskategori-Id (NVE-Id)	2
Bygningstype	LEILIGHET
Byggeår	1974

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	55 m²
Areal tak	80 m²
Areal gulv	0 m²
Areal vinduer, dører og glassfelt	20 m²
Oppvarmet BRA	80 m²
Totalt BRA	80 m²
Oppvarmet luftvolum	193 m³
U-verdi for yttervegger	0,34 W/(m²·K)
U-verdi for tak	0,21 W/(m²·K)
U-verdi for gulv	0,00 W/(m²·K)
U-verdi for vinduer, dører og glassfelt	2,06 W/(m²·K)
Arealandel for vinduer, dører og glassfelt	24,8 %
Normalisert kuldebroverdi	0,12 W/(m²·K)
Normalisert varmekapasitet	199,8 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	1,95 m³/(m²·h)
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for oppvarmingssystemet	98 %
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)	0,00 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)	Direkte elektrisk
Varmefordelingssystem	Punktoppvarming
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	1,00
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	0,30
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av elektrisk varmepumpe	0,70
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av solfangeranlegg	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for elektrisk varmesystem	0,98
Årsgjennomsnittlig effektfaktor for varmepumpeanlegg	3,00
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	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av et gassbasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det gassbaserte varmesystemet	0,85

Andeler og årsgjennomsnittlige systemvirkningsgrader for beregning av levert fjernvarme

Andel av netto energibehov for romoppvarming og ventilasjonsvarme som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Andel av netto energibehov for oppvarming av tappevann som dekkes av fjernvarmebasert varmesystem	0,00
Årsgjennomsnittlig systemvirkningsgrad for det fjernvarmebaserte varmesystemet	0,90

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	6.12.2023
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	6.017
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	146,3 kWh/år
Ventilasjonsvarme	0,0 kWh/år
Varmtvann	29,8 kWh/år
Vifter	11,9 kWh/år
Pumper	0,0 kWh/år
Belysning	11,4 kWh/år
Teknisk utstyr	17,5 kWh/år
Romkjøling	0,0 kWh/år
Ventilasjonskjøling	0,0 kWh/år
TotaltNettoEnergibehov	216,9 kWh/år

Beregnet levert energi ved normalisert klima	16 574 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved normalisert klima	206,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi til oppvarming og varmtvann ved normalisert klima	13 296 kWh/år
Beregnet spesifikk levert energi ved lokalt klima	206,14 kWh/(m²·år)
Beregnet levert energi ved lokalt klima	16 574 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	16 574 kWh/år
Olje	0 kWh/år
Gass	0 kWh/år
Fjernvarme	0 kWh/år
Biobrensel	0 kWh/år
Annen energivare	0 kWh/år
Totalt	16 574 kWh/år

Sum andel elektrisitet, olje og gass	92,1 %

Aksept Eiendomsmegling AS
v/Sigurd Bergseng
Akersbakken 39, 0172 OSLO
E-post: sigurd.bergseng@privatmegleren.no

Deres ref.: tvetenveien 191 (92260038) . Vår ref.: 0423-1-4001 Dato: 10.02.2026

Megleropplysninger

Boligselskap:	STUBBERUDLIA BORETTSLAG
Organisasjonsnr:	850373612
Andelseier:	Dervisevic, Rejhan
Medeier:	Dervisevic, Ebru
Leilighetsnummer:	4001
Adresse:	Tvetenveien 191, 0675 OSLO
Andelsnummer:	205
Gnr.	142
Bnr.	36

Borettsinnskudd: Kr. 37 900,00 ,–

Opplysninger om boligselskapet:

- Forkjøpsrett: Ja
- Tilknyttet Borettslag: Ja
- Styregodkjenning: Ja
- Forsikret hos: Gjensidige Forsikring Asa- polisenummer 87955070.
- Mulighet for individuell nedbetaling på hele eller deler av fellesgjeld (IN-lån): Nei
- Sikringsordning: Borettslaget har en avtale med OBOS Factoring om garantert betaling av felleskostnader. OBOS Factoring garanterer for overførsel til borettslaget hver måned og overtar deretter alt ansvar og risiko for eventuell manglende innbetaling av felleskostnader. Avtale om sikring av felleskostnader varer til den blir sagt opp av en av partene. Oppsigelsestiden er seks - 6 - måneder regnet fra oppsigelsesdato.
- Selskapets vedtekter kan inneholde bestemmelser om styregodkjennelse ved overdragelse og/eller bruksoverlating, samt eventuelt andre bestemmelser/begrensninger av betydning. Se også selskapets husordensregler for eventuelle bestemmelser om husdyrhold og lignende.
- Månedlige felleskostnader som ikke er spesifiserte, dekker boligselskapets driftskostnader. For ytterligere spesifikasjon, vennligst se regnskapet i årsrapporten.
- Påkostninger/utbedringer i boligselskapet: Se årsrapporten.
- Vi gjør oppmerksom på at innkallingen kan gjelde for et møte som ikke er avholdt. Protokoll må eventuelt etterbestilles. Vi tar forbehold om at regnskapet blir godkjent av årsmøte.

Styret har vedttatt en økning av felleskostnader med 5% fra 01.01.2026. Borettslaget har fått innvilget lån i OBOS-banken på kr 35 millioner til diverse som blant annet omfatter vedlikehold av heis, infrastruktur for elbillading samt annet nødvendig vedlikehold. Deler av dette lånet er grønt lån, 4 millioner. Lånet vil bli utbetalt over en periode på ca. 3-4 år. Første delutbetailng av lånet på kr 4 000 000 skjedde i november 2024. 2. delutbetaling av lånet var på kr 7 200 000 og ble utbetalt i februar 2025. Det grønne lånet på kr 4 millioner ble også utbetalt i februar 2025. Avdrag på det grønne lånet starter å løpe først i mars 2026. Avdrag på resten av lånet som er tatt ut starter å løpe i november 2025. Felleskostnader vil måtte økes i takt med uttak av lån og utløp av avdragsfri periode. Alle leilighetene har måler på varmtvanns forbruk. Det betales i dag kr 300,- pr. leilighet a konto, med unntak av noen få som har fått øket pga. stort avvik. Avregning en gang pr. år. I sin tid fikk borettslaget et rente- og avdragsfritt lån på kr. 567 550,-. Betingelsen var at nevnete leiligheter forbeholdes personer med bevegelseshemning. Borettslaget har noen parkeringsplasser/garasjeplasser som leies ut etter ventelister. Beboere som ønsker plass kan ta kontakt med styret Avregning via Ista: Boligselskapet har avtale med Ista om leveranse av energiservicetjenester. Dette innebærer måling og avlesing av varmt vann. OBOS Eiendomsforvaltning AS fakturerer den enkelte beboer akonto via den ordinære innkrevingen av felleskostnader. Ista avregner faktisk energiforbruk pr. år. Du som beboer kan logge deg inn hos Ista og hente ut informasjon om ditt forbruk. https://www.istaonline.no/Login.aspx?ReturnUrl=%2f. Mangler du tilgang kan tilgang bestilles ved å sende en e-post til; support@ista.no, oppgi navn, adresse og leilighetsnummer. Klausulerte leiligheter: Det finnes 40 stk. handikap-leiligheter. Disse er leilighet 1052-1062-2052-2062-3052-3062-4052-4062-5052-5062-6052-7052-7062-8052-8062-9052-9062-10052-10062-11052-12052-13052-14052-15052-16052 (2 rom med p-plass). Leilighet 6062 uten garasje. Leilighet 6057-1057-2057-3057-4057-5057-7057-8057-9057-10057-11057-12057-13057-14057 (3 rom uten garasje, men med p-plass). Eiendomsskatt: Enkelte leiligheter er ilagt eiendomsskatt. Eiendomsskatt kreves inn via felleskostnader i månedene: mai, juni, september og november.

Selskapets totale lån og vilkår:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207535591
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	30 471 289,00
Innfrielsesdato:	30.08.2041
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	4
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98207952729
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	55 339 267,00
Innfrielsesdato:	30.06.2051
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445405
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,89%
Restsaldo	11 157 027,00
Innfrielsesdato:	30.10.2054
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenr.:	98208445413
Lånetype:	Annuitetslån
Rentesats:	4,79%
Restsaldo	4 000 000,00
Innfrielsesdato:	28.02.2055
Type rente:	Flytende rente
Terminer i året:	12
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet til og med februar 2026

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

Økonomiske opplysninger om leiligheten:

Totale felleskostnader pr. Månedlig intervall: 6 514,95,-
Herav:

	Pr. dags dato	Evt. fremtidig endring:
A konto varmtvann	300,00	
Felleskostnader	6 214,95	

Ved oppgjør bes megler ta kontakt med OBOS Innbetalingsservice per tlf. 22 86 56 25 eller e-post restanseforesporsel@obos.no for å få oppgitt eventuelle utestående felleskostnader/andre heftelser iht. boligselskapets legalpant. Selger er ansvarlig for felleskostnadene i overtakelsesmåneden, med mindre overtakelsen skjer den 1. i måneden. Vi forutsetter at kjøper og selger gjør opp seg imellom for oppgjørsmåneden.

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

Innberetningspliktige inntekter:	1 488,-
Fradragsberettigede kostnader:	13 329,-
Annen formue:	26 944,-
Gjeld:	253 470,-

Fellesgjeld, kapitalkostnader og eventuell avdragsfrihet:

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207535591
Restsaldo:	76 425,08
Kapitalkostnader:	1 746,63
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98207952729
Restsaldo:	138 775,25
Kapitalkostnader:	795,73
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445405
Restsaldo:	27 984,21
Kapitalkostnader:	151,32
IN-avtale:	Nei

Bank:	**OBOS-banken AS**
Lånenummer:	98208445413
Restsaldo:	10 032,00
Kapitalkostnader:	38,18
IN-avtale:	Nei

Avdragsfrihet opphører i februar 2026 og kapitalkostnadene pr mnd. vil da øke med avdragsbetaling. Nærmere informasjon fremkommer i årsberetningen i egen note til regnskapet med overskriften «avdragsfrihet på lån».

Sum andel fellesgjeld (kun lån) kr 253 216,54,-, pr. dags dato.

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

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

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

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

Kontaktinformasjon:
Ved ytterligere spørsmål angående fellesgjeld, bes megler vennligst ta kontakt med rådgiver Helga Solheim pr. e-post: helga.solheim@obos.no eller telefon: 22 86 57 03.

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 rådgiver Helga Solheim, e-post: helga.solheim@obos.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.

Styrets kontaktinformasjon for andre henvendelser: styret@stubberudlia.no

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

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

Priser og gebyrer p.t.:

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

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

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

Vi ser fram til et hyggelig samarbeid.

Vennlig hilsen OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

Forkjøp krever inn eierskiftegebyr på vegne av OBOS Eiendomsforvaltning AS

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

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

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

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

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

Vedtekter

for Stubberudlia Borettslag org nr 850373612

vedtatt på ordinær generalforsamling den 29.05.2006.
Endret på ordinært årsmøte 23.05.2022, sist endret på ordinært årsmøte 24.05.2024.

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stubberudlia 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.

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 blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune,
5. stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune,
6. selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) I tillegg har juridiske personer som nevnt i borettslagslovens § 4 – 3 rett til å eie inntil 2 % av andelene.

(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) For spesialleilighetene kan allikevel bare dette skje til personer som nevnte i 3-5.

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

(4) 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.

(5) 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.

(6) 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.

(7) 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.

3-5 Spesialleiligheter for bevegelseshemmede

For spesialleiligheter gjelder følgende særregler:

(1) Med forbehold om Kommunal- og Arbeidsdepartementets samtykke, settes det som vilkår for å bli eier av andeler knyttet til spesialleiligheter for bevegelseshemmede i borettslaget at eieren selv eller et medlem av hans husstand er så bevegelseshemmet at familien har behov for leilighet som er spesialinnredet for bevegelseshemmede.

Dersom det bevegelseshemmede husstandsmedlem dør eller fraflytter spesialleiligheten og ingen av de øvrige husstandsmedlemmer tilfredsstiller vilkårene for å bebo leiligheten, kan Oslo Kommune, på vegne av personer som oppfyller vilkårene for å erverve andelen kreve å overta andelen mot å stille annen tilfredsstillende leilighet til disposisjon for vedkommende husstand som må fraflytte.

(2) Ved en hver overdragelse av spesialleilighet, må erververen av andelen godkjennes av borettslagets styre for at ervervet skal bli gyldig overfor laget. Styret skal nekte godkjennelse dersom overdragelsen er i strid med vedtektene eller bestemmelser om overdragelsesprisen, husstandens størrelse eller lignende forhold som måtte være fastsatt eller godkjent av Husbanken.

(3) Dersom en andel til en spesialleilighet ønskes overdratt, har Oslo Kommune i samråd med Oslo og Akerhus krets av Norges Handikapforbund forkjøpsrett. Forkjøpsrett kan bare utøves på vegne av personer som etter nærværende 3-5(1) 1. ledd, kan erverve andel i laget.

Dersom kommunen ikke ønsker å benytte forkjøpsretten, kan andelen overdras til en annen person som tilfredsstiller vilkårene for å bo i spesialleiligheten og som godkjennes av styret, jfr. punkt 2-2 (3).

(4) Bruksoverlating av spesialleiligheten, er ikke tillatt uten styrets samtykke. Spesialleilighetene kan bare leies ut til personer som oppfyller vilkårene for å erverve andel etter punkt 3-5(1), 1. ledd. Oslo Kommune har forleierett til spesialleilighetene.

Bestemmelsene i punkt 3-5(3) om forkjøpsrett, gis så langt de passer tilsvarende anvendelse for forleieretten.

(5) Innehaverene av spesialleilighetene har ikke opprykksrett etter vedtektenes punkt 3-1 til en vanlig, ikke spesialinnredet leilighet så lenge den (de) bevegelseshemmede lever. Derimot kan de gjøre gjeldende opprykksrett på samme vilkår som andre andelseiere dersom den (de) bevegelseshemmede skulle avgå ved døden.

I den utstrekning bestemmelsene i denne paragrafen står i strid med andre paragrafer i vedtektene skal nærværende paragraf gjelde for spesialleilighetene for bevegelseshemmede.

4. Borett og overlating av bruk

4-1 Boretten

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

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

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

(4) Generalforsamlingen kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen.

4-2 Overlating av bruk

(1) Andelseieren kan ikke uten godkjenning fra styret overlate bruken av boligen til andre. Med styrets godkjenning kan andelseieren overlate bruken av hele boligen dersom:
- andelseieren selv eller en person som nevnt i borettslagslovens § 5-6 første ledd nr. 3 har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Andelseier kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år,
- andelseieren er en juridisk person,
- andelseieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner,
- et medlem av brukerhusstanden er andelseierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av andelseieren eller ektefellen,
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapsloven.

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

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

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

(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.

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) Innglassende balkonger må brukes slik at de ikke skader bygningskropp og/eller egen eller andresboenheter med inventar. Balkongene er koldrom og må ikke benyttes til beboelse. Dette innebærer blant annet at balkongene ikke må varmes opp eller møbleres slik at det oppstår kondens.

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 som velges for to år og minst 2 og høyst 4 andre medlemmer med like mange varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder to år og de andre styremedlemmene 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
- Eventuelt valg av revisor
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen
- Valg av delegert med vara til OBOS BBLs generalforsamling

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

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

9-7 Stemmerett og fullmakt
Hver andel gir rett til 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.

HUSORDENSREGLER
FOR
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
endret på ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002, 15. mai 2013, 23. mai 2022, samt 19.mai 2025

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600.
Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!

RENHOLD

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Søppelvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

HEISER

Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

VASKERIENE

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.
"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillen avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område.
   Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.

2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, oppganger og på borettslagets uteareal.

   Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.
   Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

   Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ved vårt borettslag. Den ligger lengst sør for området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.

4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet.

TRAFIKK OG PARKERING.

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon.
Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettshaverne skal benytte sin parkeringsplass ved parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i borettslaget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

a) All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
Nødvendig kjøring er:
    - Transport av syke og bevegelseshemmede
    - Helsepersonell som behandler/besøker beboere
    - Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
    - Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
        - Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.

    - Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
        - Ved arbeid ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.

    - Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
        - Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.

2. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.

3. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

4. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.

5. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.

6. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.

7. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.

8. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkerings-bestemmelser.

9. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

10. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.

11. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

BRANNALARM

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres som følge av fremleien.

GENERELLE BESTEMMELSER

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av
- vaktmesterne.

- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av

leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.

- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.

- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukkingsutstyret er i orden.

- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.

- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.

- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varer i borettslaget.

- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

OBOS
Eiendomsforvaltning



Årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 423
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 15. mai kl. 09:00 og lukker 19. mai kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr
7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer
8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
9. Etablering av plass for bildeling
10. Oppdatering av husordensreglene
11. Styrets medlemmer
12. Valg av tillitsvalgte
13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA 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.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Laila Meland velges.

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.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

Vedlegg

1. 0423 Stubberudlia Borettslag - revisjonsberettning.pdf
2. Årsregnskap 2024.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

Sak 6

Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

Styrets innstilling

Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. **Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.**

Forslag til vedtak

Forslagstillers forslag til vedtak: Borettslaget plikter å erstatte eller utbedre skader m.v. som gjøres av borettslagets ansatte. Det er styrets ansvar som arbeidsgiver å vurdere eventuell regress overfor den ansatte.

Sak 7

Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskader hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

Styrets innstilling
Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

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

- For Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer
- Mot Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

2. Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

Sak 8

Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Sakens flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Forslagenes flertallskrav:
Alminnelig (50%)

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

«**Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer godt.** Det er selvfølgelig et stort ønske om at alle som kjører på indre område skal ta hensyn til at det kan være farlig å kjøre i høy fart, men det er dessverre vist at ikke alle tar dete på alvor. Det er sat opp skilter når man kjører inn i borretslaget og om det hadde vært riktig virkemiddel å sete opp skilter, så hadde dete hat en positiv påvirkning allerede. Ved innkjøring er det dessverre ingen sjåfører som tar seg tid til å stoppe og lese hva som står på skiltet. Å sete opp fere og høyere fartsdempere med korte og jevne mellomrom rundt i borretslagets indre område er nok et bedre virkemiddel, men det har igjen en kostnad som må tas i betraktning. Styret vil vurdere dete.»

Våre husordensregler pkt. 3 angir kjøreregler på indre området og begynner slik:

«All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på

gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet

for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og

man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der

barn leker på indre område.»

Dette er kjøreregler som skal være kjent for alle beboere, men nødvendigvis ikke kjørende som av forskjellige grunner må kjøre inn i borettslagets indre område.

Det har også i siste år vært tilfeller av nestenulykker ved at barn løper ut fra oppganger, høy hastighet ved transformator f.eks. ved nr. 253. F.eks. ved nr. 241 hjelper det ikke at en lastebil kjører med blinklys, da man ikke ser bilen før det nester er for sent.

Dette kan enkelt reduseres noe ved at de som åpner bommene informeres ved skilting på bommene om de viktigste tingene.

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

Styrets innstilling

Styret anerkjenner viktigheten av trafikksikkerhet i borettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevringer av kjørebanen. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafikksikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

a)

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

- For Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående
- Mot Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

b)

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

1. Forslagstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder

2. Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Sak 9

Etablering av plass for bildeling

Forslag fremmet av:
Vidar Solberg

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

Styrets innstilling

Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret etablerer 2-4 av borettslagets parkeringsplasser for bildeling og inngår avtale med f.eks. bilkollektivet eller tilsvarende, slik at borettslagets beboere lettere kan få mulighet til å benytte ordningen når de har behov for å bruke bil.

Sak 10

Oppdatering av husordensreglene

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

Styrets innstilling

Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivinger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst**: Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstreket tekst**: Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning**: Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

Vedlegg

3. HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering.pdf

Sak 11

Styrets medlemmer

Forslag fremmet av:
Marianne Fjeller

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

Styrets innstilling

Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

Forslag til vedtak

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

Sak 12

Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lykkes med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

Innstilling

STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styrethar kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret **som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem.** Vedkommende **har takket nei til å starte som varamedlem** og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som **uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.**

VARAMEDLEMMER:

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

Roller og kandidater

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

- Peter Schjem (innstilt av styret)
- Sedir Hataee (innstilt av styret)
- Vidar Solberg

Valg av 4 varamedlem Velges for 1 år
Følgende stiller til valg som varamedlem:

- Denis Khnykin
- Jeanette Mikkelsen
- Marie Nilsen Knedal
- Mona Aasland
- Nadia Butt
- Terje Gundersen

Sak 13

Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

Roller og kandidater

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

- Wing Sum Tsui

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

- Sedir Hataee

Styrets årsrapport

Styrets arbeid

I løpet av 2024 har styret jobbet systematisk med å kartlegge og planlegge nødvendig vedlikehold for de kommende årene. Vårt mål er å sikre en forutsigbar drift og unngå uventede kostnader eller brå økninger i fellesutgiftene. En grundig gjennomgang har gitt oss en tydelig oversikt over hvilke tiltak som er igangsatt, hvilke som er planlagt for 2025, og hvilke som må prioriteres fremover.

Vedlikeholdsbehovene i borettslaget er omfattende, og det er ikke økonomisk eller praktisk mulig å gjennomføre alle prosjekter samtidig. Styret har derfor lagt vekt på å prioritere de mest kritiske tiltakene, samtidig som vi balanserer økonomien for å unngå unødvendig gjeldsoppbygging og kraftige økninger i felleskostnadene.

Heisene i høyblokkene

Vedlikeholdet av heisene i høyblokkene har i flere år vært en stor utfordring, med hyppige driftsstans, høye servicekostnader og betydelige uforutsette utgifter. Etter en grundig vurdering i samarbeid med bransjeeksperter har styret besluttet å erstatte samtlige heiser. Arbeidet startet mot slutten av 2024 og vil pågå frem til mars 2028. Dette er en omfattende investering, men helt nødvendig for å sikre stabil og sikker drift på lang sikt.

Kameraovervåkning

Etter lang tids etterspørsel og et tydelig behov for økt sikkerhet, har styret installert kameraovervåkning i alle høyblokker. Dette tiltaket skal bidra til å redusere hærverk, skader, uønsket opphold, røyking og forsøpling i fellesarealene. I tillegg vil det bli montert kameraer i de nye heisene når de er ferdigstilt.

Parkering og leieavtale med OBOS

Styret har vurdert flere alternativer for å sikre tilstrekkelig og kostnadseffektiv parkering. Blant annet ble muligheten for å bygge et nytt garasjehus og optimalisere eksisterende areal utredet. Etter en helhetsvurdering av kostnader og praktiske forhold, har styret valgt å forlenge leieavtalen med OBOS. Vi har nå sikret en ny tiårsavtale for både parkeringshuset under Trosterud senter og vaktmestergarasjen.

Fiberbredbånd fra Telia

Den nye fiberavtalen med Telia er nå ferdigstilt. Etter installasjonen opplevde enkelte beboere utfordringer, men disse problemene er nå løst.

EL-tavler

Borettslagets EL-tavler er gamle og oppfyller ikke dagens standard. Styret er bevisst på de sikkerhetsmessige aspektene ved dette og har vurdert nødvendige tiltak. Etter rådgivning med eksperter er det besluttet å utsette oppgraderingen inntil videre, da det per nå finnes mer akutte prosjekter som må prioriteres. Når økonomien tillater det, vil dette arbeidet bli igangsatt uten at det medfører uforholdsmessig høye kostnader for beboerne.

Ladeinfrastruktur for elbiler

Tilgangen på elbillading har vært en utfordring for mange beboere. Tidligere har borettslaget hatt 12 felles ladeplasser, men dette har ikke vært en tilfredsstillende løsning for alle. Styret har nå inngått en

avtale med Enviro Elektro om etablering av fullverdig ladeinfrastruktur på samtlige parkeringsplasser i borettslaget. Prosjektet krever nødvendige godkjenninger fra kommunen og netteier, men forventes igangsatt snarlig og ferdigstilt sommeren 2025. Mer informasjon om bestilling av ladebokser vil bli sendt ut fortløpende.

Øvrig vedlikehold

I tillegg til de større prosjektene vil styret også følge opp andre nødvendige vedlikeholdstiltak, blant annet:

· Utbedring av vannlekkasjer på balkonger

· Kontroll og vedlikehold av avløpsrør

· Rens av ventilasjonskanaler

· Løpende oppfølging av teknisk vedlikehold

Orden, støy og bomiljø

Styret forventer at alle beboere respekterer husordensreglene og tar hensyn til sine naboer. Dessverre har 2024 og begynnelsen av 2025 vært preget av et rekordhøyt antall klager på festing, støy og oppussing utenfor de tillatte tidsrommene. Dette er uakseptabelt. Husordensreglene gjelder for alle, og det er hver beboers ansvar å følge dem.

I tillegg har det også vært gjentatte tilfeller av urinering og forsøpling i fellesarealer som heiser, trappeoppganger og mesaniner. Slike hendelser vil bli politianmeldt. Vi minner om at borettslaget har en avtale med PELIAS for å holde rotter og mus under kontroll, men dette krever også at beboerne bidrar. Søppel og matavfall skal kastes i avfallsbeholderne – ikke på bakken eller ved siden av containerne.

Forkjøpsrett ved salg av leiligheter

Leilighetene i borettslaget omsettes til markedspris. Andelseiere i Stubberudlia borettslag har intern forkjøpsrett ved salg av leiligheter i borettslaget. De som ønsker å benytte seg av denne retten, må selv følge med på OBOS' nettside www.obos.no. Dette gjelder også for leiligheter solgt gjennom andre eiendomsmeglere enn OBOS-megleren.

Til generalforsamlingen i Stubberudlia Borettslag

Uavhengig revisors beretning

Konklusjon

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

Etter vår mening

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

Grunnlag for konklusjonen

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

Øvrig informasjon

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

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

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

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

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

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

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

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

Oslo, 25. mars 2025
PricewaterhouseCoopers AS

Berit Alstad

Berit Alstad
Statsautorisert revisor

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

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.		**2 959 487**	**3 618 139**
B. ENDRING I DISP. MIDLER:			
Årets resultat (se res.regnskapet)		5 358	1 995 041
Tilbakeføring av avskrivning	15	111 118	111 118
Fradrag kjøpesum anl.midler	15	0	-216 095
Tillegg for nye langsiktige lån	19	4 000 000	0
Fradrag for avdrag på langs. lån	19	-2 412 196	-2 533 559
Innsk. øremerk. bankkto		-27 101	-15 157
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		**1 677 179**	**-658 652**
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		**4 636 665**	**2 959 487**

SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:

Omløpsmidler	6 062 816	5 187 190
Kortsiktig gjeld	-1 426 151	-2 227 703
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.	**4 636 665**	**2 959 487**

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	26 565 320	25 972 114	28 752 000	28 665 808
Ladeinntekter EL-bil		335 440	62 733	0	100 000
Antenneanlegg		93 245	93 245	85 000	85 000
Andre inntekter	3	346 026	288 870	20 220 000	220 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		**27 340 031**	**26 416 962**	**49 057 000**	**29 070 808**
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-1 918 836	-1 840 607	-1 742 850	-1 722 000
Styrehonorar	5	-530 000	-530 000	-530 000	-530 000
Avskrivninger	15	-111 118	-111 118	0	0
Revisjonshonorar	6	-22 125	-22 125	-23 000	-24 000
Andre honorarer		0	-60 000	0	0
Forretningsførerhonorar		-362 670	-344 415	-365 000	-383 000
Konsulenthonorar	7	-361 719	-76 294	-100 000	-130 000
Kontingenter		-93 000	-93 000	-93 000	-93 000
Drift og vedlikehold	8	-7 638 481	-5 861 046	-40 908 000	-4 252 000
Forsikringer		-1 804 666	-1 552 059	-1 710 000	-2 050 000
Kommunale avgifter	9	-5 404 205	-4 615 577	-5 387 000	-6 111 640
Energi/fyring	10	-909 058	-1 013 176	-1 515 000	-1 115 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 409 184	-1 977 965	-1 700 000	-1 768 000
Andre driftskostnader	11	-2 940 712	-3 117 900	-2 867 000	-3 221 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		**-23 505 774**	**-21 215 283**	**-56 940 850**	**-21 399 640**
DRIFTSRESULTAT		**3 834 257**	**5 201 680**	**-7 883 850**	**7 671 168**
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	278 967	232 838	0	0
Finanskostnader	13	-4 107 866	-3 439 477	-4 063 000	-4 558 404
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		**-3 828 900**	**-3 206 639**	**-4 063 000**	**-4 558 404**
ÅRSRESULTAT		**5 358**	**1 995 041**	**-11 946 850**	**3 112 764**
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		5 358	1 995 041		

STUBBERUDLIA BORETTSLAG
ORG.NR. 850 373 612, KUNDENR. 423

BALANSE

	Note	2024	2023
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	90 835 919	90 835 919
Tomt		1 217 839	1 217 839
Andre varige driftsmidler	15	119 806	230 924
Langsiktige fordringer	16	880 528	754 337
SUM ANLEGGSMIDLER		**93 054 092**	**93 039 019**
OMLØPSMIDLER			
Andre kortsiktige fordringer	17	583 377	547 514
Driftskonto OBOS-banken		1 283 893	865 281
Skattetrekkskonto OBOS-banken		64 709	54 926
Sparekonto OBOS-banken		4 130 837	3 719 469
SUM OMLØPSMIDLER		**6 062 816**	**5 187 190**
SUM EIENDELER		**99 116 909**	**98 226 209**
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 465 * 100		46 500	46 500
Udekket tap	18	-10 608 522	-10 613 879
SUM EGENKAPITAL		**-10 562 022**	**-10 567 379**
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	19	92 634 254	91 046 450
Borettsinnskudd	20	14 809 500	14 809 500
Annen langsiktig gjeld	21	809 025	709 935
SUM LANGSIKTIG GJELD		**108 252 779**	**106 565 885**
KORTSIKTIG GJELD			
Leverandørgjeld		324 630	757 998
Skyldige offentlige avgifter	22	123 941	108 769
Påløpte renter		168 897	339 741
Påløpte avdrag		32 923	204 817
Energiavregning	23	593 790	663 192
Annen kortsiktig gjeld	24	181 970	153 187
SUM KORTSIKTIG GJELD		**1 426 151**	**2 227 703**
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		**99 116 909**	**98 226 209**

Pantstillelse	25	205 344 150	170 344 150
Garantiansvar		0	0

Oslo, 20.03.2025
Styret i Stubberudlia Borettslag

Wing Sum Tsui	Zahangir Alam	Boris A. Guerrero Castro
Peter Nikolai Schjem	Sedir Hataee	

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.

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

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

NOTE: 2
INNKREVDE FELLESKOSTNADER

Felleskostnader	26 224 356
Lokaler	472 272
Parkeringsleie	160 104
Eiendomsskatt	1 088
Strøm/Lys	600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 858 420**

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Forretningslokale	-237 756
Parkering	-54 744
Strøm/Lys	-600
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	**26 565 320**

NOTE: 3
ANDRE INNTEKTER

Kortterminal	366 600
Refusjoner depositum	-23 000
Diverse	2 426
SUM ANDRE INNTEKTER	**346 026**

NOTE: 4
PERSONALKOSTNADER

Ordinær lønn, fast ansatte	-1 202 654
Overtid	-148 119
Påløpte feriepenger	-162 439
Arbeidsgiveravgift	-296 161
Periodisering arbeidsgiveravgift	6 637
Pensjonskostnader innskudd	-25 095
AFP-pensjon	-30 028
O/U premie (ikke arb.giveravg)	-986
Yrkesskadeforsikring	-2 500
Personalopplæring, kurs	-11 200
Arbeidsklær	-98 308
Refusjoner fra andre selskaper	52 017
SUM PERSONALKOSTNADER	**-1 918 836**

Det har gjennomsnittlig vært sysselsatt 2 årsverk i selskapet. Selskapet er pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon, og har etablert pensjonsordning som tilfredsstiller kravene i denne lov.

NOTE: 5
STYREHONORAR
Honorar til styret gjelder for perioden 2023/2024, og er på kr 530 000.
I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 33 718, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6
REVISJONSHONORAR
Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 22 125.

NOTE: 7
KONSULENTHONORAR

Juridisk bistand	-125 938
Tilleggstjenester, OBOS	-62 211
OBOS Prosjekt AS	-127 883
ASC Eiendomsutvikling AS	-45 688
SUM KONSULENTHONORAR	**-361 719**

NOTE: 8

DRIFT OG VEDLIKEHOLD

Heiskonsulenten AS	-201 568
Bygningsgebyr	-13 290
Selvaag Prosjekt AS	-125 000
Heiser (Kone AS)	-3 096 000
SUM STØRRE BYGNINGSMESSIGE VEDLIKEHOLD	**-3 435 858**
Drift/vedlikehold bygninger	-882 777
Drift/vedlikehold VVS	-366 692
Drift/vedlikehold elektro	-246 866
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-482 618
Drift/vedlikehold heisanlegg	-464 396
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-372 877
Drift/vedlikehold brannsikring	-226 566
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-508 390
Drift/vedlikehold ventilasjonsanlegg	-98 101
Drift/vedlikehold garasjeanlegg	-99 223
Drift/vedlikehold søppelanlegg	-56 710
Kostnader leiligheter, lokaler	-373 409
Egenandel forsikring	-24 000
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	**-7 638 481**

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

NOTE: 9

KOMMUNALE AVGIFTER

Eiendomsskatt	-1 089
Vann- og avløpsavgift	-3 720 024
Renovasjonsavgift	-1 683 092
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	**-5 404 205**

NOTE: 10

ENERGI/FYRING

Elektrisk energi	-904 800
Strøm oljefyr el.bereder	-4 257
SUM ENERGI / FYRING	**-909 058**

NOTE: 11

ANDRE DRIFTSKOSTNADER

Container	-392 436
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-21 075
Diverse leiekostnader/leasing	-821 353
Verktøy og redskaper	-25 753
Telefon-/kontormaskiner	-3 995
Driftsmateriell	-52 950
Lyspærer og sikringer	-10 125
Vakthold	-326 569
Renhold ved firmaer	-758 931
Andre fremmede tjenester	-22 794
Kontor- og datarekvisita	-4 525
Trykksaker	-3 073
Andre kostnader tillitsvalgte	-33 718
Andre kontorkostnader	-26 724
Telefon, annet	-68 370
Porto	-1 950
Drivstoff biler, maskiner osv.	-36 042
Vedlikehold biler/maskiner osv.	-313 904
Kontingenter	-1 000
Bank- og kortgebyr	-5 021
Velferdskostnader	-10 000
Konstaterte tap	-405
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	**-2 940 712**

NOTE: 12

FINANSINNTEKTER

Renter av driftskonto i OBOS-banken	12 253
Renter av sparekonto i OBOS-banken	99 887
Kundeutbytte fra Gjensidige	166 489
Andre renteinntekter	338
SUM FINANSINNTEKTER	**278 967**

NOTE: 13

FINANSKOSTNADER

Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-970 446
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-3 096 183
Renter og gebyr på lån OBOS-banken	-39 881
Renter på leverandørgjeld	-1 356
SUM FINANSKOSTNADER	**-4 107 866**

NOTE: 14
BYGNINGER

Tilgang 1974	58 420 550
Tilgang 1996	32 415 369
SUM BYGNINGER	**90 835 919**

Tomten ble kjøpt i 1986. Gnr.142/bnr.36
Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15
VARIGE DRIFTSMIDLER

Feiemaskin		
Tilgang 2023	179 125	
Avskrevet tidligere	-35 825	
Avskrevet i år	-35 825	
		107 475
Sandstrøer		
Tilgang 2004	39 680	
Avskrevet tidligere	-39 679	
		1
Snøfreser nr. 1		
Tilgang 1999	31 119	
Avskrevet tidligere	-31 118	
		1
Snøfreser nr. 2		
Tilgang 2003	43 400	
Avskrevet tidligere	-43 399	
		1
Vann- og støvsuger		
Tilgang 1998	14 266	
Avskrevet tidligere	-14 265	
		1
Høytrykkvasker		
Tilgang 2014	27 762	
Tilgang 2020	31 509	
Avskrevet tidligere	-52 969	
Avskrevet i år	-6 301	

		1
Ladestasjon for el bil		
Tilgang 2018	494 313	
Tilgang 2022	170 005	
Avskrevet tidligere	-607 648	
Avskrevet i år	-56 669	
		1
Møbler		
Tilgang 2023	36 970	
Avskrevet tidligere	-12 323	
Avskrevet i år	-12 323	
		12 324
Varmepumpe		
Tilgang 2012	6 154 761	
Avskrevet tidligere	-6 154 760	
		1
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER		**119 806**
SUM ÅRETS AVSKRIVNINGER		**-111 118**

NOTE: 16
LANGSIKTIGE FORDRINGER

Innskudd lokaler, Trosterud Senter	38 748
Miljøbankkonto	841 780
SUM LANGSIKTIGE FORDRINGER	**880 528**

NOTE: 17
ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER

Kundefordringer	1 546
Utlegg skadesaker	9 700
Fordringer tillitsvalgte	2 100
Avsetning baseleie	93 245
Forskuddsbetalte kostnader	476 786
SUM ANDRE KORTSIKTIGE FORDRINGER	**583 377**

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-banken		
Lånet er et annuitetslån med fastrenteavtale frem til 30.06.2024.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 25 år.		
Opprinnelig 2016	-43 420 941	
Nedbetalt tidligere	10 302 303	
Nedbetalt i år	1 483 289	
		-31 635 349
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2021	-80 000 000	
Nedbetalt tidligere	22 639 738	
Nedbetalt i år	928 907	
		-56 431 355
OBOS-banken		
Lånet er et annuitetslån med flytende rente.		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 5,45 %. Løpetiden er 30 år.		
Opprinnelig 2024 (av ramme 31 000 000)	-4 000 000	
Nedbetalt i år	0	
		-4 000 000
OSLO KOMMUNE		
Rentesatsen pr. 31.12.24 var 0,00 %. Løpetiden er 0 år.		
Opprinnelig 1974	-567 550	
Nedbetalt tidligere	0	
Nedbetalt i år	0	
		-567 550
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN		**-92 634 254**

NOTE: 20
BORETTSINNSKUDD

Opprinnelig 1974	-14 706 800
Øket 2000	-32 900
Øket 2008	-69 800
SUM BORETTSINNSKUDD	**-14 809 500**

NOTE: 21
ANNEN LANGSIKTIG GJELD

Depositum leligheter	-12 000
Avsetning bomiljøtiltak	-797 025
SUM ANNEN LANGSIKTIG GJELD	**-809 025**

NOTE: 22
SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER

Forskuddstrekk	-64 709
Skyldig arbeidsgiveravgift	-59 232
SUM SKYLDIGE OFFENTLIGE AVGIFTER	**-123 941**

NOTE: 23
ENERGIAVREGNING
INNTEKTER

Forskuddsinnbetalinger (a konto)	-2 220 350
SUM INNTEKTER	**-2 220 350**

KOSTNADER

Administrasjon	381 516
Vedlikehold	38 144
Strøm	1 206 900
SUM KOSTNADER	**1 626 560**

SUM ENERGIAVREGNING	**-593 790**

Oppstillingen ovenfor viser hvilke energikostnader som avregnes etter hver enkelts forbruk. For å dekke de løpende kostnadene, krever selskapet inn et forskuddsbeløp fra hver enkelt. På fastsatte frister, blir deretter inntektene avregnet mot kostnadene. For lite innbetalt blir krevd inn, og for mye innbetalt blir tilbakebetalt. På den måten betaler hver enkelt kun for sitt eget forbruk.

Ettersom disse inntektene og kostnadene avregnes etter hver enkelts forbruk, blir de bokført i balansen, og ikke via resultatregnskapet. De påvirker derfor likviditeten, og ikke resultatet.

NOTE: 24
ANNEN KORTSIKTIG GJELD

Feriepenger	-162 439
Utleggsrefusjon	-19 531
SUM ANNEN KORTSIKTIG GJELD	**-181 970**

NOTE: 25
PANTSTILLELSE
Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	14 809 500
Pantelån	92 634 254
Påløpte avdrag	32 923
TOTALT	**107 476 677**

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

Bygninger	90 835 919
Tomt	1 217 839
TOTALT	**92 053 758**

HUSORDENSREGLER
FOR
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Vedtatt på ekstraordinær generalforsamling 18. november 1981,
ordinær generalforsamling 28. april 1987, 7. juni 1988, 23. mai 2002 samt 15. mai 2013, 23. mai 2022.

INNLEDNING

Stubberudlia Borettslag er borettshavernes eiendom. Det er borettshaverne som i fellesskap er økonomisk ansvarlig for at vår felles eiendom blir holdt i forsvarlig stand.

Ordensreglene inneholder ikke bare plikter. Hovedhensikten er å medvirke til at det skapes ro, orden og trivsel i hjemmene, samt godt naboskap.

Borettshaverne plikter å følge bestemmelsene i husordensreglene. De er også ansvarlige for at husstandens øvrige medlemmer samt besøkende overholder disse reglene. Leilighetene ~~og fellesrommene må ikke brukes på en slik måte at det er til sjenanse for de andre leieboerne~~, fellesarealene og fellesrommene skal benyttes på en måte som ikke medfører ulempe, støy eller annen sjenanse for øvrige beboere.

Vesentlige eller gjentatte brudd på husordensreglene kan ~~føre til oppsigelse av leieforholdet. Klager over brudd på husordensreglene skal skje skriftlig til styret~~ medføre tiltak fra styret, herunder rettslige skritt, og i alvorlige tilfeller kan det føre til krav om salg av andelen.

RO I LEILIGHETEN

Det skal være ro i leilighetene og oppgangene mellom kl. 2300 og 0600.
Mange kan ha skiftarbeid og trenger ro til andre tider av døgnet.

Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

Musikkundervisning tillates bare etter avtale med styret og med samtykke av nærmeste naboer.

Naboer bør i god tid varsles dersom man skal ha en festlig anledning.

NØDVENDIG ARBEID I LEILIGHETENE OG FELLESROM.

Bygningsmessig arbeid som medfører forandringer av leiligheter, er ikke tillatt uten godkjenning av styret.

Nødvendig arbeid bør skje i ordinær arbeidstid på dagen. Hvis dette ikke er mulig, og arbeidet er av en slik art at det kan virke sjenerende for naboen, må arbeidet finne sted før kl. 22.00 på hverdager.

Naboene skal varsles i god tid før arbeidet påbegynnes, minimum 7 dager før oppstart. Varselet bør inneholde informasjon om når arbeidet starter og forventet sluttidspunkt, slik at naboene har mulighet til å tilrettelegge og ta nødvendige hensyn.

DET PRESISERES AT BANKING OG BORING I BETONG IKKE ER TILLATT I HELGER (LØRDAG/SØNDAG) ELLER PÅ HELLIGDAGER!
PÅ HVERDAGER ER DET IKKE TILLATT ETTER KLOKKEN 19.30!

RENHOLD

Renhold av fellesarealer utføres av et innleid rengjøringsfirma. Imidlertid påligger det beboerne å sørge for at de og deres husstand rydder og rengjør etter seg selv i disse områdene. Dette innebærer blant annet, men er ikke begrenset til, følgende:

- Søppel og avfall
- Søppelvann og væsker
- Isopor og plastemballasje
- Papp og pappesker

Beboerne skal bidra til å opprettholde et rent og ryddig fellesmiljø ved å umiddelbart fjerne eventuelt søppel eller annet avfall etter eget bruk.

~~Beboerne skal etter tur vaske trapperommet og hovedtrappen ned til neste etasje to ganger i uken. Man plikter å sørge for at dette blir gjort selv om man er bortreist eller av andre grunner er forhindret fra å gjøre dette selv.~~
~~Beboerne i hybelleiligheter skal vaske fra sin dør til utgangsdøren.~~
~~Utgangspartiene i lavblokkene vaskes etter tur en gang i uken~~. Det er ikke tillatt å riste tepper fra verandaen.

TØRKING AV TØY.

~~Det er ikke tillatt å ha vask hengende synlig til tørk på verandaen på søn- og helligdager. (Dette gjelder også 1. og 17. mai).~~

Det er ikke tillatt å henge klær til tørk over balkongens rekkverk på en synlig måte. Dette forbudet gjelder for å opprettholde en estetisk standard og sikre et ryddig og ordenholdt uteområde.

SØPPEL OG AVFALL

Alt søppel og avfall skal pakkes forsvarlig inn før det kastes i søppelsjakten. Det er ikke tillatt å kaste brennende ting eller maling og oljeavfall i sjakten. Sjakten må ikke brukes mellom kl. 23.00 og kl. 06.00. Det er ikke tillatt å sette søppel eller avfall i ~~kjelleren eller utenfor døren til søppelsjakten. Gjenstander eller avfall som ikke går i sjakten legges i de oppsatte containere~~. fellesarealene.

Vi minner om at det fra tid til annen forekommer grov misbruk av søppelsjaktene, det gjelder særlig dårlig eller ikke innpakket avfall som kastes direkte i sjakten. Dette fører til at søppelrommene blir tilgriset og illeluktende. Ikke bare er det en ubehagelig

jobb for vaktmesterne å prøve og holde søppelrommene rene og luktfrie, men lukten sprer seg også i oppgangene og blir en plage for beboerne.

~~Containerdagene i borettslaget fortsetter. Papir og glass kastes i egne containere som er tilpasset dette. Større (spesial)avfall kan kastes i containere som settes ut ca. 10. i månedene januar, mars, mai august, oktober og desember. Disse står i ca. en uke. Plasseringen varierer noe. På tider hvor det erfaringsmessig er mye søppel, blir det satt ut flere containere.~~

HEISER

~~Foreldrene må påse at barna ikke leker med heisene. Heisreparasjoner er kostbare, og foreldrene vil bli gjort ansvarlig for skader som oppstår grunnet barns lek eller annen misbruk av heisene.~~

Heisene skal brukes pent og forsvarlig. Det er viktig at beboerne tar hensyn til både heisen og de andre som bruker den, da unødvendig belastning kan føre til skader på utstyret og kan forårsake driftsproblemer.

Barn skal ikke leke i eller rundt heisene. Foreldre er ansvarlige for å påse at barn ikke leker i heisene eller bruker dem på en uansvarlig måte som kan skade heisen eller forstyrre andre beboere.

VASKERIENE

~~For bruk av vaskeriene er det utarbeidet egne regler som finnes oppslått der. Brukeren av vaskemaskiner kan gjøres økonomisk ansvarlig for skader som oppstår pga. uforsvarlig bruk. For vaskeriene gjelder følgende vasketider.~~

~~Vaskeriene betjenes av elektroniske vaskekort som kan kjøpes/fylles på hos vaktmester eller på styrekontoret i åpningstiden.~~

~~Hverdager: 08.00 - 12.00~~
~~12.00 - 16.00~~
~~16.00 - 21.00~~

~~Søn- og helligdager: stengt~~

Det er utarbeidet spesifikke regler for bruk av borettslagets vaskerier, som er tilgjengelige på borettslagets informasjonsportal. Alle beboere som benytter vaskeriene, plikter å sette seg inn i disse reglene og følge dem nøye.

Borettshaveren som er tilknyttet den som benytter vaskeriene, vil holdes økonomisk ansvarlig for eventuelle skader som oppstår som følge av uforsvarlig bruk eller manglende overholdelse av retningslinjene. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, skader på vaskemaskiner, tørketromler eller annet utstyr som tilhører vaskeriene.

Vinduene i vaskeriene skal lukkes etter bruk.

"Vaskeritavlelåser" uten leilighetsnummer vil bli fjernet. Vaskeriene skal rengjøres etter bruk.

GRILLING

Det er forbudt å grille med kull og tennvæske i borettslaget. Årsaken til dette er den store brannfaren som ligger i å ha åpen ild på verandaer i boligblokker. I tillegg er det mange som plages av røyken som grillen~~e~~ avgir. Elektriske griller og gassgriller er det derimot ikke forbudt å benytte.

DYREHOLD

Det er tillatt å holde husdyr i Stubberudlia Borettslag på følgende betingelser:

1. Hunder (og katter) skal føres i bånd innen borettslagets område. Dersom hunden luftes av barn, må man påse at den ikke ertes eller skremmes slik at den kan skremme andre.

2. Hunde- og katteeiere er ansvarlige og erstatningspliktige for enhver skade som Deres hund/katt måtte påføre person eller eiendom i borettslaget, f.eks. skader på grøntanlegg, planter og blomster, skraper på dører og karmer osv. Hund- og katteeiere er forpliktet til straks å fjerne ekskrementer som deres dyr måtte etterlate seg på trapper, ~~veier og i~~ oppganger og på borettslagets uteareal.

   ~~Lufting av dyr må ikke foregå på steder som lekeplasser, sandkasser, plener og parkanlegg.~~

   Lufting av hunder skal ikke foregå på lekeplasser eller sandkasser, da disse er områder hvor barn leker. Vi oppfordrer også til at hunder ikke luftes på borettslagets grøntområder, da disse ofte benyttes av beboere og barn til lek og avslapning. Det finnes mange grønne områder utenfor borettslaget som er godt egnet for lufting av dyr.
   Husk at avføring alltid må plukkes opp, spesielt i borettslagets grøntområder.

   Det er lufteplass for hunder på Trosterud Treningssenters område beregnet på hundeeiere ved ~~i~~ vårt borettslag. Den ligger lengst sør ~~på~~ for området (mot Dr. Dedichens vei).

3. Dersom det kommer berettigede klager over at dyreholdet sjenerer naboer ved lukt, bråk eller på annen måte, forplikter eieren seg til å straks å fjerne dyret fra leiligheten, hvis ikke en minnelig ordning med klageren kan oppnås. I tvilstilfelle avgjør borettslagets styre hvorvidt en klage er berettiget.

4. Det er bare anledning til å holde et dyr (hund/katt) i hver leilighet. ~~Bestemmelsene gjelder bare for dyr som er anskaffet etter generalforsamlingen i 1978.~~

5. ~~Styret kan gi dispensasjon fra bestemmelsene om at det bare er anledning til å holde en hund eller katt i hver leilighet, om særlige grunner skulle tilsi det.~~

6. ~~Hundeeiere forplikter seg å melde fra til styret om hundeholdet, for at styret til enhver tid skal ha oversikt over samtlige hunder og hundeeiere. Melding kan gis på skjemaet som er trykket bakerst i husordensreglene.~~

   ~~Skjemaet leveres i borettslagets postkasse i Tvetenveien 243 innen 14 dager etter generalforsamlingen. Dersom det inntreffer andre omstendigheter i hundeholdet, skal melding om dette gis umiddelbart.~~

7. ~~Disse bestemmelsene betraktes som en del av leiekontrakten. Brudd på bestemmelsene blir å betrakte som et vesentlig brudd på husordensreglene og kan føre til oppsigelse av leieforholdet.~~

TRAFIKK OG PARKERING.

Stubberudlia Borettslag har to parkeringshus til disposisjon, ~~hvor en del av borettshaverne har oppmerket bilplass~~. Videre har borettslaget biloppstillingsplasser utendørs, samt en gjesteparkeringsplass. Parkeringshusene skal til enhver tid være låst. Lyset skal slukkes etter bruk.

1. Borettshaverne skal benytte sin~~e~~ parkeringsplass~~er~~ ved ~~all~~ parkering. Beboere i leiligheter som har bil, men uten fast bilplass, plikter å leie plass gjennom styret eller av andre beboere i borettslaget som ikke bruker sin plass. Ved formidling av plasser i styrets regi prioriteres de beboere som fra før av ikke har tilgang til parkeringsplass. De beboere som disponerer flere biler, plikter å leie biloppstillingsplasser for disse. Parkering på gjesteparkeringsplassene er ikke tillatt for beboere.

2. All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der barn leker på indre område.
   Nødvendig kjøring er:
   a. Transport av syke og bevegelseshemmede
   b. Helsepersonell som behandler/besøker beboere
   c. Flytting, møbeltransport, samt av- og pålessing av store og/eller tunge kolli.
   d. Bevegelseshemmede som er avhengige av transportmiddel, selv over kortere strekninger, har anledning til å kjøre og parkere på indre område.
      - Dette gjelder kun når det medfører unødig belastning å benytte parkeringsplass for beboer eller gjester, og hvis kjøretøyet ikke kan flyttes dit under besøk av andre enn fører.

e. Håndverkere og servicepersonell som utfører nødvendig arbeid i beboers leilighet inntil en arbeidsdag, kan parkere på indre område i forbindelse med utførelsen av sitt oppdrag.
   - Ved arbeide ut over en dag må beboere innhente parkeringsseddel hos vaktmester for parkering.

f. Parkering foran oppganger som medfører at man er til hinder for andre kjørende, utrykningskjøretøyer m.m. ~~v.~~ er ikke tillatt med mindre kjøretøyet er under kontinuerlig tilsyn.
   - Beboer som benytter bil på indre område til nødvendig kjøring plikter å benytte parkeringskive (P-Skive) eller på annen måte synliggjøre tidspunkt for innkjøring på indre område. Maksimum tid for parkering uten kontinuerlig tilsyn er 30 minutter. Styret i borettslaget eller trafikkutvalget kan gi dispensasjoner.

3. Vask og reparasjon av kjøretøyer/motorsykler på borettslagets område er ikke tillatt. Videre er det forbudt å bruke parkeringsplassene til annet enn parkering av kjøretøyer og/eller tilhenger. Det er tillatt å oppbevare ett sett ekstra hjul ved hver parkeringsplass. All annen lagring er forbudt, og vil uten varsel og ansvar for borettslaget bli fjernet av vaktmester.

4. Gjesteparkeringsplassene er mellom nr. 197 og 205. Parkering er kun tillatt for gjester med registreringspliktige kjøretøy som kan parkere innenfor oppmerket plass. Parkering ut over 30 minutter må registreres i App for parkering, eller få lagt et parkeringsbevis synlig i kjøretøyet. Parkeringsbevis for utfylling med start parkering kan hentes hos vaktmester-/styrekontoret i åpningstiden. Uten samtykke fra styret/trafikkutvalget har gjester ikke adgang til å benytte gjesteplass sammenhengende utover tre døgn.

5. Biler som er på besøk i borettslaget over en lengre periode av gangen omfattes også av dette reglementet. Den enkelte borettshaver må leie ekstraplass for disse. Samboere regnes under ingen omstendighet som gjest.

6. Avskiltede biler på borettslagets område utenom beboerplassene vil bli fjernet.

7. Parkeringsplasser for funksjonshemmede fordeles av styret/trafikkutvalget i samråd med de naboutvalget, etter invaliditetsgrad. De funksjonshemmede som har fått dispensasjonsplass inne på området, må avgi sin faste plass til borettslaget så lenge dispensasjonen gjelder.

8. Beboere som benytter annet enn egen parkeringsplass til av- og pålessing ut over 30 minutter skal ha lysende på, legge igjen beskjed med beboers navn i frontvinduet, eller benytte P-skive. Bilen skal fjernes straks man er ferdig.

9. Beboere plikter å underrette sine gjester om borettslagets parkerings-bestemmelser.

10. Overtredelse av disse bestemmelsene vil medføre borttauing for eiers regning og risiko.

11. Styret/trafikkutvalget påser at parkeringsbestemmelsene blir overholdt. Dispensasjon kan bare gis av styret/trafikkutvalget.

12. Oppdirking av låser og andre inngrep på bommer og garasjeporter er å betrakte som grovt brudd på husordensreglene.

Brannalarm

Beboer er ansvarlig for å dekke kostnadene ved brannalarmutrykninger dersom årsaken til utrykningen ikke er relatert til brann. Dette inkluderer, men er ikke begrenset til, utrykninger som følge av falsk alarm. Eksempler på dette kan være:

- Feilaktig utløsning av alarm under oppussing eller andre aktiviteter som medfører støy eller støv.
- Røyk fra matlaging, for eksempel ved brent mat eller røyking fra kjøkkenet.
- Damp eller annen uskyldig årsak som kan føre til utløsning av brannalarmen.

Beboer er også selv ansvarlig for å sørge for at brannalarmen slås av i tide dersom den er blitt feilaktig utløst. Manglende handling kan føre til unødvendige utrykninger og påfølgende kostnader som beboeren vil måtte dekke.

FREMLEIE

Fremleie av leiligheter eller deler av leiligheter er ikke tillatt uten styrets godkjennelse. Andelseieren er ansvarlig for alle skader og ulemper som borettslaget påføres som følge av fremleien ~~ved hans fremleie.~~

GENERELLE BESTEMMELSER

- Møbler eller andre ting beboerne ikke har plass til i leiligheten, må ikke settes i kjelleroppgangene eller i fellesrommene. Dette vil uten varsel bli fjernet av
- vaktmesterne.

- Inngangsdører, dører til kjellerganger og fellesrom skal være låst til enhver tid.

- Montering av vifter i avtrekkskanaler og friskluftsventiler er forbudt. Lufting av leilighetene må ikke skje gjennom entredøren.

- Det er kun tillatt å montere solavskjerming (markiser) i samsvar med de retningslinjer som er vedtatt av borettslagets styre.

- Det er ikke lov å fjerne skyveluker på balkonger. Ved nedbør skal skyvelukene være lukket. Følgeskader ved brudd på dette er beboerens ansvar.

- Tenn ikke mer elektrisk lys enn nødvendig og påse at lys som det ikke er nødvendig å bruke er avslått.

- Ingen må sette fra seg sykler, ski, kjelker, fottøy eller lignende utenfor entredør.

- Lek og unødig opphold i oppgangene er ikke tillatt.

- Montering av egne antenner for TV er ikke tillatt. Antenner for radiomottaking eller sending må ikke settes opp uten styrets samtykke.

- Det påhviler den enkelte beboer å sjekke om brannslukkingsutstyret er i orden.

- Røykvarsler skal med jevne mellomrom kontrolleres og batteriet om nødvendig byttes. Det skal kontrolleres at manometerets (trykkmålerens) pil står på grønt. Dersom pilen står på rødt, skal apparatet leveres på vaktmesterkontoret for etterfylling.

- Dersom brannalarmsentralen utløses på grunn av forhold som ikke innebærer brannfare i høyblokkene (Tvetenveien 209, 231, 233 og 253), som for eksempel støv fra oppussing, matlaging eller lignende, og alarmen ikke slås av i tide før utrykning, vil beboeren som forårsaket alarmen være ansvarlig for kostnader knyttet til utrykning og øvrige følgekostnader.

- Det er ikke lov å benytte handlevogner fra nærliggende butikker for transport av varere i borettslaget.

- Mating av fugler fra balkongen er ikke tillatt for å hindre at matrester tiltrekker skadedyr som rotter og mus, samt for å unngå at fellesområdene på eiendommen blir skitne eller forurenset

~~REGISTRERINGSSKJEMA FOR HUNDEEIERE I STUBBERUDLIA BORETTSLAG.~~

~~På generalforsamlingen i april 1985 ble det vedtatt å endre husordensreglene ved at det ble innført registreringsplikt for hundeeiere i borettslaget. På den måten kan styret til enhver tid ha full oversikt over hundeholdet. Det henvises videre til husordensreglene, avsnittet om dyrehold, pkt. 1~~

~~Alle beboere som holder hund(er) plikter etter dette å returnere slippen nedenfor i utfylt stand til styret. Dette gjelder samtlige hundeeiere i borettslaget. Alle endringer i hundeholdet skal omgående meldes til styret. Dette gjelder både anskaffelse og tap av hund.~~

~~HUNDEEIERENS~~

~~Navn: _____~~

~~Adresse: _____~~

~~Telefon: _____~~

~~Hunderase:~~

~~_____~~

~~Hundens navn: _____~~

~~Hundens farge og spesielle kjennetegn: _____~~

~~_____~~

~~Anskaffelsestidspunkt: _____~~

~~Oslo, den _____ _____~~

~~Forpliktende underskrift~~

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 15.05.25 og er åpent for avstemning i 4 dager
Siste dato for avstemning er 19.05.25
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fatema Alam og Laila Meland velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital.

☐ For

☐ Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.

☐ For

☐ Mot

Sak 6 Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Forslagstillers forslag til vedtak: Borettslaget plikter å erstatte eller utbedre skader m.v. som gjøres av borettslagets ansatte. Det er styrets ansvar som arbeidsgiver å vurdere eventuell regress overfor den ansatte.

☐ For

☐ Mot

Sak 7 Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

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

☐ For kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

☐ Mot kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.

Sak 8 Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

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

☐ For skilt på bommer – hastighet og vikeplikt for gående

☐ Mot skilt på bommer – hastighet og vikeplikt for gående

b)
Dersom det blir flertall for saken, hvilket forslag stemmer du for?

☐ Forslagstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder

☐ Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Sak 9 Etablering av plass for bildeling

Forslagsstillers forslag til vedtak: Styret etablerer 2-4 av borettslagets parkeringsplasser for bildeling og inngår avtale med f.eks. bilkollektivet eller tilsvarende, slik at borettslagets beboere lettere kan få mulighet til å benytte ordningen når de har behov for å bruke bil.

☐ For

☐ Mot

Sak 10 Oppdatering av husordensreglene

Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

☐ For

☐ Mot

Sak 11 Styrets medlemmer

Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.

☐ For

☐ Mot

Sak 12 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (kun 2 skal velges)

- ☐ Peter Schjem (innstilt av styret)
- ☐ Sedir Hataee (innstilt av styret)
- ☐ Vidar Solberg

Varamedlem (kun 4 skal velges)

- ☐ Denis Khnykin
- ☐ Jeanette Mikkelsen
- ☐ Marie Nilsen Knedal
- ☐ Mona Aasland
- ☐ Nadia Butt
- ☐ Terje Gundersen

Sak 13 Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Delegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Wing Sum Tsui

Varadelegat (kun 1 skal velges)

- ☐ Sedir Hataee

**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.

Protokoll til årsmøte 2025 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 15. mai kl. 09:00 til 19. mai kl. 12:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 127.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Rådgiver i OBOS, Helga Solheim velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **103**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **23**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Fatema Alam og Laila Meland velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **1**
Antall blanke stemmer: **28**
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: **98**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **24**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Årsrapport og årsregnskap

a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap

b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

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

Antall stemmer for vedtaket: **89**
Antall stemmer mot vedtaket: **5**
Antall blanke stemmer: **33**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

5. Fastsettelse av honorarer

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 530 000.

> **Forslag til vedtak:**
> Styrets godtgjørelse settes til kr 530 000.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **72**
Antall stemmer mot vedtaket: **21**
Antall blanke stemmer: **34**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

6. Borettslagets erstatningsplikt ved skader på beboers inventar og/eller utstyr

Fremmet av: Vidar Solberg

Det ble i 2024 avdekket at vaktmester i sin arbeidstid synes å ha etablert en praksis med å utføre enklere vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter. Dette har skjedd på anmodning av en eller flere beboere. Det er ukjent hva omfanget av dette er, og hvor lenge dette har pågått.

Det fremkommer ikke av regnskapet til borettslaget at beboere på noe vis har blitt belastet for slik arbeid, eller at borettslagets kostnader for vaktmestertjenester er redusert. I og med at vaktmester har utført tjenesten i sin arbeidstid, må det klart oppfattes som om borettslaget utfører og har ansvaret for det som utføres. Ved oppmøte hos beboer er vaktmester iført borettslaget arbeidsklær og benytter borettslagets verktøy.

Borettslaget bør klart erkjenne ansvar for skader som påføres beboer, og erstatte eller utbedre dette.

Ved fremsettelse av krav om erstatning, ble følgende publisert på Vibbo den 30.11.24, uten av borettslagets styre var villig til å tilby erstatning:

«Vaktmesternes ansvarsområder

Hei alle beboere!

Vi ønsker å minne om vaktmesternes ansvarsområder i borettslaget.

Vaktmesterne har ansvar for vedlikehold og drift av fellesområdene, inkludert uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg som heiser og ventilasjon.

De har derimot ikke ansvar for vedlikehold eller reparasjoner i private leiligheter.

Dersom du har behov for hjelp med reparasjoner, vedlikehold eller andre oppgaver i din egen leilighet, ber vi om at du kontakter ekstern hjelp.

Med vennlig hilsen,

Styret»

Styrets innstilling
Styret avviser påstanden fremme i forslaget og anmoder generalforsamlingen til å stemme i mot forslaget. Borettslagets vaktmestere har aldri hatt ansvar for reparasjoner eller vedlikehold i private leiligheter, og det er ikke etablert noen praksis der dette inngår i deres arbeidsoppgaver. Vaktmesternes ansvar er utelukkende knyttet til drift og vedlikehold av fellesområdene, herunder uteområder, parkeringsplasser, snømåking, felles belysning og tekniske anlegg.

Påstander om at vaktmesterne har utført slike tjenester som en del av sitt arbeid, og at borettslaget dermed skal være økonomisk ansvarlig for eventuelle skader, er grunnløse. Spørsmål om belastning av kostnader i borettslagets regnskap er useriøse, da dette aldri har vært en del av vaktmesternes betalte oppgaver.

Det er imidlertid riktig at vaktmesterne i enkelte tilfeller, av ren godvilje og serviceinnstilling, har bistått enkelte beboere – særlig eldre og funksjonshemmede – med små, enkle oppgaver i deres leiligheter. Dette har vært gjort uformelt og uten økonomisk belastning for borettslaget. Styret har heller ikke mottatt noen henvendelser fra beboere som hevder å ha fått utstyr eller inventar skadet som følge av slik hjelp.

På bakgrunn av dette finner styret det nødvendig å presisere overfor vaktmesterne at slike tjenester ikke skal utføres fremover. Selv om dette er beklagelig for beboere som har hatt behov for slik hjelp, er det en uunngåelig konsekvens av at enkelte forsøker å stille borettslaget økonomisk ansvarlig for tjenester som aldri har vært en del av vaktmesternes oppgaver. **Styret anmoder generalforsamlingen om å stemme i mot forslagsstillers forslag til vedtak da styret ikke ser behovet for å vedta særskilte erstatningsrettsligeregler, da disse kan være strid med normal erstatningsrett.**

Forslag til vedtak:
✕ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **21**
Antall stemmer mot vedtaket: **78**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

7. Kartlegging og utbedring av vannskader på verandaer

Fremmet av: Vidar Solberg

Det har nå gått ca. 15 år fra våre verandaer ble innglasset. Flere av beboerne har rapportert tilfeller med vanninntrenging og skader som oppstår på grunn av dette, spesielt i visse typer regnvær, til de styrer som har forvaltet borettslagets eiendom opp igjennom årene.

Noen forsøk på utbedringer skal være gjort uten at det har medført vellykket resultat. Beboere kan oppleve ved enkelte typer regnvær å få mer enn en liter med vann inn på veranda i løpet av en formiddag.

Konsekvensen for beboere dette gjelder er at veranda ikke kan brukes som forutsatt, og det må hensyntas hva som kan gjøres av innredninger m.v. slik at møbler og innredning ikke påføres vannskader, eller videre lekkasjer til underliggende boenheter. Det kan også oppstå frostskader hvis dette ikke utbedres.

Ved henvendelser til styret er det opplyst at det er gjort diverse forsøk på utbedring. Notater og erfaringer fra disse kan ifølge styret ikke fremlegges, da dokumentasjonen er opplyst å være makulert.

En fortsettelse med ignorering av utbedring av disse lekkasjer vil kunne medføre økte husleiekostnader og reduserte priser på leilighetene ved et fremtidig salg.

Styrets innstilling
Styret er fullt klar over utfordringene med vanninntrenging på enkelte verandaer, og dette har aldri vært ignorert. Gjennom årene har det blitt brukt betydelige ressurser på ulike utbedringsforsøk, hvor noen har hatt effekt, mens andre ikke har gitt varige resultater. Styret har allerede satt av midler til å kartlegge og utbedre de mest utsatte verandaene i 2025, i tråd med vedlikeholdsplanen.

Forslagsstiller ser ut til å ignorere det faktum at borettslaget har en rekke andre kritiske vedlikeholdsbehov som må håndteres parallelt. Det er lett å foreslå at styret umiddelbart setter i gang omfattende utbedringer uten å ta hensyn til de økonomiske konsekvensene. En totalutbedring av alle verandaer vil medføre en betydelig økning i felleskostnadene, noe styret anser som uakseptabelt. Styret ønsker en ansvarlig og balansert tilnærming hvor nødvendige tiltak gjennomføres innenfor vedtatt budsjett, uten å belaste beboerne med unødvendige kostnadsøkninger.

Avstemning i saken:
✓ **Saken ble godkjent**

Antall stemmer for saken: **55**
Antall stemmer mot saken: **47**
Antall blanke stemmer: **25**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

Forslag til vedtak 1:
Forslagstillers forslag til vedtak: Styret kartlegger omfanget av lekkasjer / vanninntrenging på verandaer og utarbeider kostnadsoverslag og plan for utbedring av disse innen utgangen av 2025.
✗ **Forslaget falt**

Forslag til vedtak 2:
Styrets forslag til vedtak: Styret følger vedlikeholdsplanen og fortsetter gjennomføringen kartlegging og utbedring av de mest utsatte verandaene innenfor den avsatte budsjettrammen i 2025.
✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtak 1: **17**
Antall stemmer for vedtak 2: **77**
Antall blanke stemmer: **25**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

8. Skilt på bommer – Hastighet og vikeplikt for gående

Fremmet av: Vidar Solberg

Julen 2024 var det antagelig første gang bommene ble stengt for beboere i høytiden grunnet råkjøring og nestenulykker.

Styrets kommentar til forslaget i fjor var følgende:

«**Styret er av den oppfatning at dagens løsning fungerer godt.** Det er selvfølgelig et stort ønske om at alle som kjører på indre område skal ta hensyn til at det kan være farlig å kjøre i høy fart, men det er dessverre vist at ikke alle tar dete på alvor. Det er sat opp skilter når man kjører inn i borretslaget og om det hadde vært riktig virkemiddel å sete opp skilter, så hadde dete hat en positiv påvirkning allerede. Ved innkjøring er det dessverre ingen sjåfører som tar seg tid til å stoppe og lese hva som står på skiltet. Å sete opp fere og høyere fartsdempere med korte og jevne mellomrom rundt i borretslagets indre område er nok et bedre virkemiddel, men det har igjen en kostnad som må tas i betraktning. Styret vil vurdere dete.»

Våre husordensregler pkt. 3 angir kjøreregler på indre området og begynner slik:

«All kjøring og parkering med registreringspliktig kjøretøy på indre område og på

gangveiene er forbudt, med unntak av nødvendig kjøring. Maksimum hastighet

for nødvendig kjøring er 15 km/t. Det er vikeplikt for alle myke trafikanter og

man plikter å være ekstra oppmerksom ved kjøring foran utgangsdører og der

barn leker på indre område.»

Dette er kjøreregler som skal være kjent for alle beboere, men nødvendigvis ikke kjørende som av forskjellige grunner må kjøre inn i borettslagets indre område.

Det har også i siste år vært tilfeller av nestenulykker ved at barn løper ut fra oppganger, høy hastighet ved transformator f.eks. ved nr. 253. F.eks. ved nr. 241 hjelper det ikke at en lastebil kjører med blinklys, da man ikke ser bilen før det nester er for sent.

Dette kan enkelt reduseres noe ved at de som åpner bommene informeres ved skilting på bommene om de viktigste tingene.

Styrets argument om at ingen leser skilting med små skrift ved innkjøring til området, må antas å skyldes at bilister vegrer seg for å skape trafikkfarlige (ulovlige) situasjoner. Et skilt ved en bom man må gå ut av bilen for å åpne antas å være noe enklere å få lest.

Det er vel neppe nødvendig med et lemlestet barn før man gjør rimelige forebyggende tiltak.

Styrets innstilling
Styret anerkjenner viktigheten av trafikksikkerhet i borettslaget og deler forslagsstillers bekymring for farlige situasjoner på indre område. Det er avgjørende at alle sjåfører tar hensyn til gående, særlig barn, og følger gjeldende husordensregler for kjøring.

Forslaget om skilting på bommene har vært oppe til vurdering tidligere. Styret har tidligere konkludert med at eksisterende skilting ved innkjøring allerede informerer om hastighetsbegrensning og vikeplikt. Det er dessverre en realitet at mange sjåfører ikke tar hensyn til skiltingen, og det er derfor usikkert om ytterligere skilt vil ha ønsket effekt.

Det som derimot har vist seg å være et mer effektivt tiltak mot høy hastighet er fysiske hindringer som fartsdumper eller innsnevringer av kjørebanen. Styret vurderer dette som en mer treffsikker løsning for å sikre lavere hastighet og økt sikkerhet for gående. Samtidig må slike tiltak veies opp mot økonomiske kostnader og praktisk gjennomførbarhet.

På bakgrunn av dette mener styret at midler bør prioriteres til fysiske trafikksikringstiltak fremfor flere skilt, men at skilting likevel kan vurderes som et tilleggstiltak dersom det anses hensiktsmessig.

Avstemning i saken:
✕ **Saken falt**

Antall stemmer for saken: **47**
Antall stemmer mot saken: **53**
Antall blanke stemmer: **27**
Sakens flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Følgende forslag var til avstemning:

> **Forslag til vedtak 1:**
> Forslagstillers forslag til vedtak: Styret monterer skilt på bommene inn til borettslaget hvor det informeres om minst følgende: • Maks hastighet 15 km/t • Vikeplikt for alle myke trafikanter • Ekstra oppmerksomhet ved utgangsdører og lekeområder
>
> **Forslag til vedtak 2:**
> Styrets forslag til vedtak: Styret fortsetter arbeidet med trafikksikringstiltak i borettslaget og vurderer eventuelle ytterligere tiltak, inkludert fysiske hindringer og skilting, basert på effekt og kostnader.

Antall stemmer for vedtak 1: **30**
Antall stemmer for vedtak 2: **61**
Antall blanke stemmer: **27**
Forslagenes flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

Ingen forslag ble vedtatt.

9. Etablering av plass for bildeling

Fremmet av: Vidar Solberg

I de senere årene er det blitt stadig mer populært for innbyggerne i Oslo å delta i bildelingsordninger som Bilkollektivet, Hyre etc. For de som ikke har egen bil er dette en god ordning hvor man for en rimelig pris kan få tilgang til bil når man en sjelden gang har behov for det.

Det kan synes som om det er færre og færre av beboerne som har egen bil og det antas at en slik ordning kan dekke et sporadisk behov hos flere av beboerne.

Eksempelvis er nærmeste sted hvor det er parkert bil i en ordning er Hellerud T-bane.

Styrets innstilling
Styret innstilling er at borettslaget har allerede et stort press på parkeringskapasiteten, og det er ikke nok plasser til å dekke behovet for våre egne beboere. Ventelisten for parkeringsplass er lang, og flere beboere har ventet i flere år på en plass. Å avsette 2–4 plasser til bildeling vil forverre situasjonen ytterligere og være urettferdig overfor de som allerede står på venteliste.

Den eneste mulige løsningen ville vært å benytte gjesteparkeringen, men denne er allerede underdimensjonert, spesielt i helger og høytider, og beboere har i lengre tid uttrykt misnøye over at det ikke er nok plasser til deres besøkende. Å redusere gjesteparkeringen ytterligere er derfor ikke en ønsket løsning.

Videre har styret ikke sett noen indikasjoner på at det er færre beboere som eier bil, snarere tvert imot. Etterspørselen etter parkeringsplasser har holdt seg stabilt høy. Når det gjelder bildelingsordninger, er slike tjenester allerede tilgjengelige i nærområdet. Hyre har inngått avtale med Circle K, og det er sannsynlig at biler vil være tilgjengelige på Circle K Furuset, kun 10 minutters gange fra borettslaget.

På bakgrunn av dette ser ikke styret noen grunn til å innføre en bildelingsordning på bekostning av beboernes parkeringskapasitet. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

Forslag til vedtak:

✗ **Forslaget falt**

Antall stemmer for vedtaket: **18**
Antall stemmer mot vedtaket: **82**
Antall blanke stemmer: **27**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

10. Oppdatering av husordensreglene

Styret foreslår en oppdatering av husordensreglene for å sikre at de er i tråd med dagens behov og praksis i borettslaget.

Styrets innstilling
Styret anbefaler at generalforsamlingen godkjenner de foreslåtte endringene i husordensreglene. Endringene er utformet for å fremme økt trivsel, bedre forutsigbarhet og et tryggere bomiljø for alle beboere. De foreslåtte justeringene innebærer mindre presiseringer samt enkelte oppdateringer som gjør reglene mer oversiktlige og tilpasset dagens behov.

Behovet for endringene er basert på en helhetsvurdering av tidligere henvendelser fra beboerne, samt innspill og forslag styret har mottatt over tid. Endringene reflekterer beboernes egne erfaringer og behov, slik de har kommet til uttrykk gjennom deres tilbakemeldinger.

I tillegg har vi finpusset teksten og rettet opp eventuelle feilskrivinger og uklar formulering, slik at reglene fremstår tydeligere og mer presist.

For å tydeliggjøre endringene i husordensreglene er teksten presentert med følgende markeringer:

- **Svart tekst**: Uendret og forblir som den er.
- **Rød, gjennomstreket tekst**: Tekst som foreslås fjernet.
- **Rød tekst uten gjennomstrekning**: Ny tekst som foreslås innført.

Vi mener at denne fremstillingen sikrer en oversiktlig gjennomgang av de foreslåtte endringene.

Forslag til vedtak:
Generalforsamlingen vedtar de foreslåtte endringene i husordensreglene, slik de er presentert i vedlegget "HUSORDENSREGLER - Forslag til oppdatering".

✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **83**
Antall stemmer mot vedtaket: **8**
Antall blanke stemmer: **36**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

11. Styrets medlemmer

Fremmet av: Marianne Fjeller

Siden alt nærmest foregår digitalt for tiden og de fleste av oss vet ikke hvem som sitter i styret eller er på valg. Så det er viktig at vi får flere opplysninger om disse personene.

Styrets innstilling
Styret ser ikke behovet for å publisere personlige opplysninger som alder og botid i borettslaget, da dette ikke har noen relevans for styrets arbeid eller den enkelte kandidats kompetanse og egnethet. Styremedlemmer velges på bakgrunn av deres engasjement, erfaring og evne til å ivareta borettslagets interesser, ikke basert på hvor lenge de har bodd her eller deres alder.

Styret ønsker også å understreke at det allerede finnes gode muligheter for beboere til å bli kjent med styret. Styrekontoret er åpent hver mandag, hvor styremedlemmer er tilgjengelige for en prat. Døren er alltid åpen for de som ønsker informasjon, har spørsmål eller vil bli bedre kjent med hvem som sitter i styret.

Når det gjelder bilder av styrets medlemmer og kandidater til valg, vil styret vurdere å legge ut bilder av sittende styremedlemmer på Vibbo, slik at de som ønsker det kan få et ansikt på dem. Bilder av kandidater til valg er imidlertid opp til hver enkelt kandidat å bestemme om de ønsker å dele. **Styret anmoder derfor generalforsamlingen om å stemme i mot forslag til vedtak.**

> **Forslag til vedtak:**
> Forslagsstillers forslag til vedtak: Foreslår at det blir lagt ut bilde av styrets medlemmer og de som skal velges, samt at vi får opplysninger om alder og hvor lenge de har bodd her.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **59**
Antall stemmer mot vedtaket: **40**
Antall blanke stemmer: **28**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

12. Valg av tillitsvalgte

Det skal velges to styremedlemmer for 2 år, samt fire varamedlemmer for 1 år.

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, da dette ikke ble besluttet eller valgt på forrige generalforsamling. Styret har i etterkant hatt et vedvarende og tydelig søkelys på å få etablert en valgkomité, men har ikke lykkes med dette. Det har rett og slett ikke vært tilstrekkelig interesse fra beboerne. Både gjennom informasjon publisert på Vibbo, i samtaler med beboere og i møter under styrekontorets åpningstider, har styret gjentatte ganger oppfordret andelseiere til å stille seg til disposisjon – uten respons.

Som følge av dette har styret selv måttet følge opp interesserte og vurdere aktuelle kandidater, og legger med dette frem sin innstilling til årets valg.

Innstilling
STYREMEDLEMMER:

Det er svært positivt at flere beboere har vist interesse for å bidra i styret. Styret ønsker å være inkluderende og har hatt god dialog med alle interesserte. Styrethar kommunisert at **styret foretrekker at nye kandidater starter som varamedlemmer**, slik at de får innsikt i arbeidsmengde, ansvar og samarbeidsform før de eventuelt trer inn i et fullt styreverv. Dette er en modell som har fungert godt tidligere, og som sikrer både kontinuitet og kvalitet i styrearbeidet.

I årets generalforsamling står to av dagens styremedlemmer på valg etter fullført periode: **Sedir Hataee og Peter Schjem**. Begge har takket ja til gjenvalg, og styret innstiller entydig på at disse to gjenvelges.

Sedir og Peter har gjennom sine to år i styret vist betydelig engasjement, struktur og ansvarsfølelse. De har vært – og er – helt sentrale i arbeidet med store og pågående prosjekter som blant annet heisrehabilitering, ladeanleggsprosjektet og kameraovervåking. Deres kontinuitet og kompetanse er avgjørende for at disse prosjektene skal gjennomføres på en trygg, effektiv og økonomisk bærekraftig måte. Styret vurderer det derfor som kritisk for borettslaget at disse to får fornyet tillit i sine verv.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en kandidat til styret **som styret ikke anbefaler valgt som styremedlem.** Vedkommende **har takket nei til å starte som varamedlem** og har tidligere hatt styreverv, men avsluttet perioden før fullført valgperiode grunnet utfordringer med samarbeid og gjennomføring.

Over tid har det også vært vedvarende uenighet mellom styret og vedkommende, med flere tilfeller hvor kommunikasjon og utspill har bidratt til uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet forsøk på å påvirke stemmegivning gjennom egne skrivelser, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret mener derfor at et eventuelt samarbeid bør begynne med et verv som varamedlem, slik at det først kan etableres gjensidig tillit og et konstruktivt samarbeidsklima. Døren er åpen – men styret vurderer det som **uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte som styremedlem på nåværende tidspunkt.**

VARAMEDLEMMER:

Jeanette Mikkelsen, Nadia Butt og Terje Gundersen har det siste året vært varamedlemmer i styret, og alle tre har takket ja til gjenvalg. I henhold til borettslagets vedtekter skal det i tillegg velges et fjerde varamedlem. Mona Aasland, Marie Knedal og Denis Khnyking har også meldt interesse for å bidra i styret, og stiller som valgbare kandidater til vervet.

Styret stiller seg nøytrale til disse kandidatene, og ønsker ikke å legge noen føringer for valg av varamedlemmer.

Styremedlem (2 år)

Følgende ble valgt:
Sedir Hataee (innstilt av styret) (70 stemmer)
Peter Schjem (innstilt av styret) (82 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sedir Hataee (innstilt av styret)
Peter Schjem (innstilt av styret)
Vidar Solberg

Varamedlem (1 år)

Følgende ble valgt:
Terje Gundersen (60 stemmer)
Marie Nilsen Knedal (54 stemmer)
Jeanette Mikkelsen (68 stemmer)
Mona Aasland (49 stemmer), avgjort gjennom loddtrekking

Følgende stilte til valg:
Nadia Butt
Terje Gundersen
Denis Khnykin
Marie Nilsen Knedal
Jeanette Mikkelsen
Mona Aasland

13. Valg av delegater til OBOS' generalforsamling

Vi skal velge delegater til OBOS sin generalforsamling. Delegatene og varadelegatene sitter i ett år. Følgende kandidater er innstilt:

Delegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Wing Sum Tsui (80 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Wing Sum Tsui

Varadelegat (1 år)

Følgende ble valgt:
Sedir Hataee (79 stemmer)

Følgende stilte til valg:
Sedir Hataee

NB! En av de valgte protokollvitnene, Laila Meland ikke er andelseier, og derfor er protokollen kun signert av Fatema Alam. Loven krever kun et vitne.

OBOS
Eiendomsforvaltning



Ekstraordinært årsmøte 2025

Innkalling

S.nr. 423
STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Velkommen til årsmøte i STUBBERUDLIA BORETTSLAG

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

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 18. juni kl. 12:00 og lukker 21. juni kl. 12:00.

Du finner avstemningen på:

https://vibbo.no/423

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.

Saker til behandling

1. Valg av møteleder
2. Valg av protokollvitner
3. Godkjenning av møteinnkallingen
4. Valg av styreleder for 2 år

Med vennlig hilsen,
Styret i STUBBERUDLIA 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.

Forslag til vedtak

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

Sak 2

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:
Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen.

Forslag til vedtak

Fatema Alam og Rita Gundersen velges.

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

Valg av styreleder for 2 år

Innstilling

Styrets innstilling til ekstraordinær generalforsamling – valg av ny styreleder for 2 år

Som følge av at sittende styreleder har trukket seg fra vervet med virkning fra 1. juli, skal det velges ny styreleder for Stubberudlia borettslag. Den ekstraordinære generalforsamlingen vil kun behandle én sak: **valg av styreleder for en periode på 2 år (2025–2027).**

Borettslaget har for tiden ingen valgkomité, og styret har derfor sett det som nødvendig å komme med sin innstilling for å bidra til en ryddig og ansvarlig prosess.

De siste årene har vært preget av betydelig uro og uforutsigbarhet i styrearbeidet. **To styreledere har trukket seg to år på rad**, noe som har gjort det krevende å opprettholde kontinuitet i ledelsen. I en tid hvor borettslaget står overfor flere store og kritiske prosjekter, er det avgjørende med en stabil styreleder som evner å samle styret, samarbeide effektivt, og sikre fremdrift på vegne av fellesskapet.

Styret anbefaler Terje Gundersen som ny styreleder.

Terje har tidligere vært styreleder i Stubberudlia fra 2018 til 2022. I løpet av denne perioden ledet han borettslaget gjennom flere omfattende prosjekter, som fasaderehabilitering, brannsikring av høyblokker, modernisering av inngangspartier og oppgradering av callinganlegg – i tillegg til flere andre tiltak knyttet til drift og vedlikehold.

Han har gjennom sitt tidligere virke vist sterk forståelse for rollen som styreleder i et så stort og komplekst borettslag som Stubberudlia. Hans samarbeidsevne, struktur og tillitsfulle relasjon til både beboere, vaktmesterteam og leverandører gjør ham godt egnet til å ta på seg vervet igjen. Terje trakk seg opprinnelig på grunn av alvorlig kreftsykdom, men er nå kreftfri og har det siste året begynt å engasjere seg igjen i borettslaget. Han kjenner både organisasjonen og utfordringene godt – og er klar for å bidra aktivt igjen.

I tillegg er Terje pensjonist og har derfor all nødvendig tid til å påta seg ansvaret som styreleder – i motsetning til den andre kandidaten, som både driver eget firma på fulltid, er leder av Fremskrittspartiet Alna, styremedlem i Oslo FrP, og har en rekke andre verv.

Det har også over lengre tid kommet klare tilbakemeldinger fra beboerne om behovet for en mer synlig og tilgjengelig styreleder – et tydelig ansikt man kan forholde seg til. I så måte er Terje et trygt og kjent valg: **Nesten alle i borettslaget kjenner ham fra før**, og han har gjennom flere år opparbeidet seg en solid tillit i nabolaget.

Styret ønsker samtidig å informere om at det har meldt seg en annen kandidat til styreledervervet, som styret ikke anbefaler valgt.

Over tid har det vært vedvarende uenighet mellom styret og kandidaten, med flere episoder hvor kommunikasjon og utspill har skapt uro og splittelse blant beboerne. Dette har blant annet omfattet levering av egne skrivelser i postkassen til alle beboere, samt sterk og gjentatt kritikk av styrets arbeid i fellesfora.

Styret har tidligere vært åpne for et samarbeid gjennom et varamedlemsverv for å bygge tillit og en mer konstruktiv tilnærming, men anser det som uforsvarlig å anbefale vedkommende direkte til rollen som styreleder.

Ved behov står begge kandidatene fritt til å skrive mer om seg selv i kommentarfeltet på saken.

Styret anbefaler derfor på det sterkeste at generalforsamlingen stemmer for Terje Gundersen som ny styreleder.

Etter en krevende periode med hyppige utskiftninger og høyt arbeidspress, mener styret at Terje representerer den nødvendige kontinuiteten, tryggheten og erfaringen som skal til for å bringe styret tilbake i en stabil og handlekraftig posisjon. Hans tidligere innsats og dokumenterte resultater gjør ham til det klare valget for å lede borettslaget videre.

Roller og kandidater

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

- Terje Gundersen (Innstilt av styret)
- Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)

REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt ekstraordinært årsmøte 2025

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

Årsmøtet åpnes 18.06.25 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 21.06.25
Selskapsnummer: 423 **Selskapsnavn:** STUBBERUDLIA BORETTSLAG

BRUK BLOKKBOKSTAVER

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

Signatur: _____

Avstemning

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

Sak 1 Valg av møteleder

Rådgiver i OBOS Helga Solheim er valgt.

☐ For

☐ Mot

Sak 2 Valg av protokollvitner

Fatema Alam og Rita Gundersen velges.

☐ For

☐ Mot

Sak 3 Godkjenning av møteinnkallingen

Møteinnkallingen godkjennes

☐ For

☐ Mot

Sak 4 Valg av styreleder for 2 år

Styreleder (kun 1 skal velges)

☐ Terje Gundersen (Innstilt av styret)

☐ Vidar Solberg (Ikke innstilt av styret)

**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.

Protokoll til ekstraordinært årsmøte 2025 for STUBBERUDLIA BORETTSLAG

Organisasjonsnummer: 850373612
Møtet ble gjennomført heldigitalt fra 22. september kl. 09:00 til 25. september kl. 09:00.

Antall stemmeberettigede som deltok: 93.

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.

> **Forslag til vedtak:**
> Helga Solheim, rådgiver i OBOS, velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **77**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **13**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

2. Valg av protokollvitner

Valg av to eiere til å signere protokollen.

> **Forslag til vedtak:**
> Jeanette Eker Mikkelsen velges.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
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: **79**
Antall stemmer mot vedtaket: **2**
Antall blanke stemmer: **12**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

4. Valg av revisor

Bakgrunn:

I henhold til borettslagslovens §9-1 har borettslag revisjonsplikt, og lovens § 9-2 sier at det er generalforsamlingen som velger revisor.

Avtalen med borettslagets nåværende revisor, PWC, utløper, og det avholdes derfor en ekstraordinær generalforsamling for å velge en ny.

Følgende kandidat er foreslått:

- **PwC Assurance AS** (foreløpig navn på nytt selskap), org nr. 834 836 912 – Et nyetablert revisjonsselskap med lokal tilstedeværelse og kompetanse innen boligsektoren.

Ansvarlige revisor har langvarig samarbeid med OBOS Eiendomsforvaltning, og tilbyr konkurransedyktige betingelser for kundene. PwC Assurance AS videreføre kundeforholdene fra PwC AS, og har dermed ikke et etableringsgebyr.

Valg av revisor skjer med alminnelig flertall i generalforsamlingen.

Styrets innstilling
Styret overlater valget til generalforsamlingen.

> **Forslag til vedtak:**
> Generalforsamlingen velger PWC Assurance AS som borettslagets nye revisor.
>
> ✓ **Forslaget ble vedtatt**

Antall stemmer for vedtaket: **76**
Antall stemmer mot vedtaket: **3**
Antall blanke stemmer: **14**
Flertallskrav: **Alminnelig (50%)**

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Approbasjon.

Arbeidssted: Trosterud-felt A. 142/7 m.fl. Hus 1. (nedre del)	Journalnr.: 71/2400	Tegn. nr.: 1-2-3-4-5-6-7.
Arbeidets art: Boligblokk.	Innlevert: 12/8-71	
Bygningens art:		
Byggherre: Oslo Bolig-og Sparelag, Hammersborg torg 1, Oslo 1.		
Byggemelder: Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, Oslo 3.		

Dato 17. november 1971. FG/SH

Byggemelding med ovennevnte tegninger (se rubr. Tegn. nr.) approberes i samsvar med bygningsloven, dens vedtekter og forskrifter, samt bestemmelser som er utarbeidet på grunnlag herav, og på følgende vilkår:

Det vises til byplankontorets påtegning av 31/8-71 på kartet og til uttalelse av 10/9-71, gjenpart vedlegges.
Nettstasjoner må innpasses i samråd med Oslo Lysverker. Ajourförte kart som viser 70 nye bilplasser samt tilstrekkelig antall sandlekeplasser og kvartalslekeplasser i henhold til gjeldende norm, må innsendes.
Spörsmålet om avkjörselsvei som forutsettes privat og eventuell mur må tas opp med veivesenet. Det vises til helserådets uttalelse av 18/10-71, kravene må fölges, dog vil bygningskontrollen ikke motsette seg kjökkenlösningen, som den er anmeldt. Forrom for W.C. må utföres som forlangt. Reviderte tegninger må innsendes.- Det vises til brannvesnets uttalelse av 29/10-71, kravene må fölges. Full elektrisk oppvarming godkjennes på bygningsrådets generelle betingelser, kfr. bygningssjefens sirkulære nr. 5/67 som vedlegges. Vinduene må kunne pusses farefritt.
Det må avgis tinglyste erklæringer som sikrer beboere i de blokker som har for små tilfluktsrom, adgang til tilfluktsrom som har overskudd. Forslag må innsendes.

Forøvrig vises til «Spesielle krav» på omstående side, punktene .....

og til «Alminnelige bestemmelser» på —»— .....

Arbeidet må ikke påbegynnes før ansvarshavende har fått byggetillatelse fra bygningskontrollen. Før byggetillatelse kan gis, må følgende punkter mrk. X, være ordnet:

- [x] A. ansvarshavende være godkjent.
- [x] B. tegningene være stemplet av Byggeløyvekontoret, Roald Amundsens gt. 4.
- [x] C. 1. melding foreligge fra veivesenet til bygningskontrollen om at gateopparbeidelsesspørsmålet er ordnet.
- [ ] C. 2. spørsmålet om erverv, eventuelt avståelse av grunn til gate være tatt opp ved henvendelse til ekspropriasjonskontoret, Trondheimsvn. 5, Oslo 1.
- [ ] D. gjenpart av tinglest erklæring være innlevert, påført byskriverens kvittering.
- [x] E. redegjørelse for konstruksjoner, evt. med statiske beregninger, være behandlet.
- [x] F. ventilasjonsanlegget være godkjent. för 1.etasjes gulv stöpes.
- [ ] G. korrigerte tegninger være innsendt og godkjent.
- [x] H. Planen være stadfestet. Sk. 61.2
- [x] I. Korrigerte kart være innsendt.
- [ ] J.

OBS. Byggearbeid som avviker fra denne approbasjon må ikke utføres uten skriftlig godkjennelse (tilleggsmelding). Kontrollerte tegninger vedr. konstruksjoner eller tekniske anlegg er bare gyldige i den utstrekning de stemmer overens med denne appbrobasjon.

A. Gjerstad
bem.

Finn Giertsen

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. B-17.

Spesielle krav.

(Det henvises særskilt til de aktuelle punkter på omstående side.)

I. Det må innsendes plan i henhold til «Retningslinjer for grønnanlegg.» Planen må innsendes så tidlig at utgravede masser kan bli riktig plasert.

II. Områdene omkring industribygg o.l. må ikke benyttes til opplag.

III. Hvor vei eller gate (fortau) går umiddelbart inn til bygningen, skal det inn til grunnmuren bare fylles med rene fyllmasser som ikke forårsaker vesentlig synking. Alunholdig stein tillates ikke benyttet i noe tilfelle. Byggets ansvarshavende skal i slikt tilfelle varsle veivesenet for kontroll av fyllmassene før gjenfylling iverksettes.

IV. Redegjørelse for vinduers utførelse må innsendes, jfr. byggeforskriftenes kap. 32 § 3 punkt 1.

V. Forslag til utvendige farger (også for tak) må innsendes.

VI. Andre oppbygg over tak enn de som er vist på de innsendte tegninger kan ikke påregnes godkjent.

Alminnelige bestemmelser.

1. Byggherre og ansvarshavende må vise aktsomhet overfor naboeiendommer slik at disse ikke utsettes for unødige skadevirkninger under gravings- og byggearbeidet. Det henvises i denne forbindelse til nabolovens bestemmelser. Bygningskontrollen må varsles i god tid før graving i nabogrense tar til. Redegjørelse for arbeidets fremdrift samt de nødvendige sikringstiltak kan kreves innsendt. Det gjøres oppmerksom på at bygningskontrollen er uten ansvar.
2. Gårdsplass må planeres med fall til kum på egen grunn og eventuelt forsynes med fast dekke.
3. I bygning på mer enn 5 etasjer må lovbefalt trapp som mangler sidelys utstyres med reservelys med strøm fra eget batteri.
4. I våningshus med mer enn en leilighet, må hovedinngangsdør og trapp til selvstendig leilighet i 2. etasje, ha en fri bredde av minst 1 m.
5. Fri høyde i hovedtrapp må intet sted være under 2 m.
6. Trapperekkverks høyde skal være minst 0.9 m fra trinnforkant, og sprossene skal ikke ha større innbyrdes avstand enn 15 cm. Dette gjelder også balkongrekkverk m.m.
7. Korridorer og entreer må ha en minstebredde av 1.2 m.
8. Fyrrom skal ha vindu til det fri.
9. Røykpiper og ventilasjonspiper må mures i full omkrets.
10. Ventilasjonskanaler må ikke utføres av sink.
11. Avtrekk fra oljefyrt kjele skal i alminnelighet føres til egen røykpipe.
12. Røykpipe må ha minst 1 stens vange mot kott, skap, søppelrom og garasjer.
13. Feiedører må plaseres slik at de er lett tilgjengelige. De må ikke plaseres i beboelsesrom, kott, garasjer o.l.
14. I badstubad må dører slå ut.
15. Redningstau må anbringes etter fastsatte retningslinjer.
16. Skråtak i beboelsesrom må varmeisoleres. K.verdi maks. 0.8.
17. Gulv samt delevegger mellom leiligheter må isoleres mot lyd.
18. Loftbjelkelag må ikke oppta taklast medmindre det er beregnet for det.
19. På taket over port, innganger og balkonger må anbringes snøfangere på en måte som bygningskontrollen kan godkjenne.
20. Hvor rørledninger gjennombryter gulv og tak, må rørene støpes inn. Rørene føres i ekspansjonshylser som omstøpes.
21 Utvendige trappereposer og terrasser av betong må ikke støpes direkte mot svill.
22. Utvendige åpne lysgraver, kjellernedganger og nedkjørsler til garasjer o.l. må gis avløp for overvann.
23. Vannbrett over utvendige døråpninger og vinduer må føres inn under panel og forsynes med beslag som skal føres minst 5 cm opp på vegg bak panelet. Sålbenk og vannbrett må gis fall minst 1:3.

For tilfluksrom plikter byggherren å sende ett sett tegninger i M. = 1 : 100 av det godkjente tilfluksrom til Oslo sivilforsvar, Møllergata 43, Oslo 1. Kfr. tilfluktsromforskriftene kap. 1, pkt. 5.

For øvrig vises bl.a. til:

«Reglement, instruks og bestemmelser for sanitæranlegg i Oslo.»

«Regler for innredning av bad, dusjrom og w. c.rom i Oslo.»

«Regler for anordning av ventilasjon i bygg i Oslo.»

«Regler for gassinstallasjoner i Oslo.»

Arkitektkontoret
Rinnan og Tveten,
Blindernveien 7,

Oslo 3.

19. juli 1974.

Arkitekt Stav

ES/SH 71/2400

Gnr. 142 bnr. 7 m.fl. Hus 1, Trosterud felt A.
Boligblokk.
Byggherre: OBOS.

Tilleggsanmeldt tegning med vårt stempel-nr. 9 samt brev av 17.1.73 approberes under henvisning til tidligere approbasjon.

Tidligere approbert tegning, vårt stempel-nr. 1 utgår og må makuleres.

En beklager den sene ekspedering, da saken dessverre er blitt forlagt og deretter oversendt helserådet fra ingeniöravdelingen.

Oslo bygningskontroll

A. Gjerstad
bem.

Elsa Stav

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
Trondheimsvn. 5III *20 72 10

Brukstillatelse.

Boligblokk

Arbeidssted	Matr.nr.	J.nr.
Trosterud felt A (nedre del) hus 1	Gnr. 142, bnr. 7m.fl.	71/2400

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag
Hammersborg torg 1

Oslo 1

OV/LRK

Ansvarshavende

Murm. Ola Nafstad
c/o Stensrud & Sön
Økernveien 9
Oslo 6

Dato
23.november 1973

Midlertidig brukstillatelse gis under forutsetning av at nedennevnte mangler blir rettet snarest.

Det gjenstår noen mindre arbeider.

Gjenpart av helserådet og brannvesenets uttalelser vedlegges datert 24.10.73 og 8.11.1973.

Innen ett år fra dato må bygningen være satt i full stand slik at den fyller de krav bygningslovgivningen stiller for ferdigattest. Innen samme frist må anmodning fra ansvarshavende om ferdigbesiktigelse være innkommet.

For bygningssjefen

ONe

Distriktsingeniør

Olav Vevle
Overingeniör

O. V.

Bygningsinspektør
O. Verndal

All post adresseres til Bygningskontrollen i Oslo, ikke til saksbehandler.

Skj. C-2. 10 000. ANDVORD - 25413/72.

OSLO KOMMUNE
BYGNINGSKONTROLLEN
TRONDHEIMSVEIEN 5III * OSLO 1

OVe/GS

KOPI

Oslo, den 9.4.1975

FERDIGATTEST

(For nybygg og større arbeider.)

Arbeidssted — Journalnr.

Gnr.142,bnr.7.m.fl.hus 01, Trosterud-felt A,(nedre Del) 71/2400

Arbeidets art — Avsluttende synsforretning

Nybygg. — 4.3.1975.

Bygningens art

Boligblokk.

Byggherre

Oslo Bolig og Sparelag, Hammersborg torg 1, OSLO 1.

Byggemelder

Arkitektkontoret Rinnan og Tveten, Blindernveien 7, OSLO 3.

Ansvarshavende

Murm. Ola Nafstad, c/o Stensrud & Sön, Ökernveien 9, OSLO 6.

Ovennevnte byggearbeid er utført under lovmessig tilsyn. Ved den avsluttende synsforretning ble det ikke funnet noe lovstridig.

Ferdigattesten omfatter de bygningsmessige forhold samt opparbeidelse av tomten og gjelder ikke for installasjon av sanitæranlegg, sentralvarmeanlegg, gass og elektrisitet.

For bygningssjefen

ONV

Distriktsingeniør

Olav Vevle

Det gjøres merksam på at bygningslovens § 131 pas. 1—2 bestemmer at det skal innsendes byggemelding og foreligge tillatelse før bygning eller noen del av denne tas i bruk til annet øyemed enn forutsatt i den opprinnelige byggemelding, eller — for eldre bygnings vedk. — i annet øyemed enn det bygningen eller del av denne tidligere har tjent.

Skj. C-15. 4000. ANDVORD. 22605/70. –

Tvetenveien 191

Nabolaget Trosterud - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 2 km
Kuben videregående skole	9 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	1 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

BARNEHAGER

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	3 min 0.2 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år... 14 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	4 min
Coop Extra Haugerud Senter	6 min

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

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	8 min
Trosterud Apotek	5 min
Alna Vinmonopol	20 min

SPORT

Haugerud idrettsanlegg	5 min
Trosterud ballplass	5 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min
SATS Hellerud	16 min

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

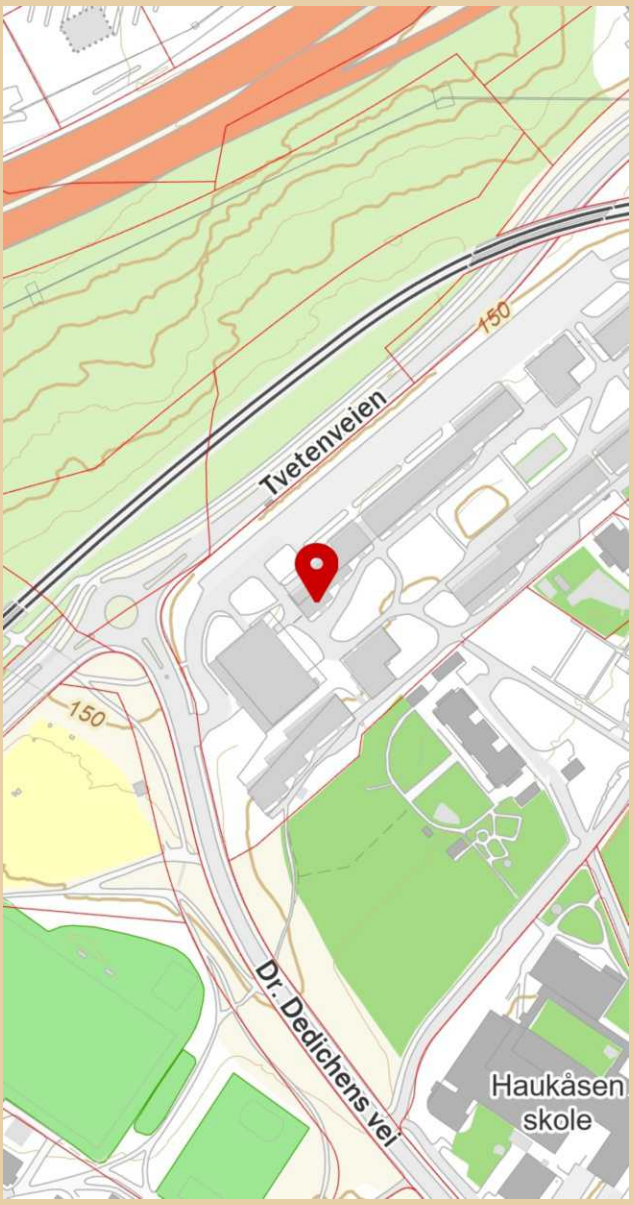
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Tvetenveien 191

Nabolaget Trosterud - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km	
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km	
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km	
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km	
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 0.4 km	
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 2 km	
Kuben videregående skole	9 min	

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	1 min 0.1 km	
Trosterud Linje 2	5 min 0.4 km	
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.8 km	
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.3 km	
Oslo Gardermoen	28 min	

BARNEHAGER

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km	
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	3 min 0.2 km	
Trosterud senter barnehage (3-5 år... 14 barn	6 min 0.5 km	

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	4 min
Coop Extra Haugerud Senter	6 min

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

VARER/TJENESTER

Haugerud Senter	8 min
Trosterud Apotek	5 min
Alna Vinmonopol	20 min

SPORT

Haugerud idrettsanlegg	5 min
Trosterud ballplass	5 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min
SATS Hellerud	16 min

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

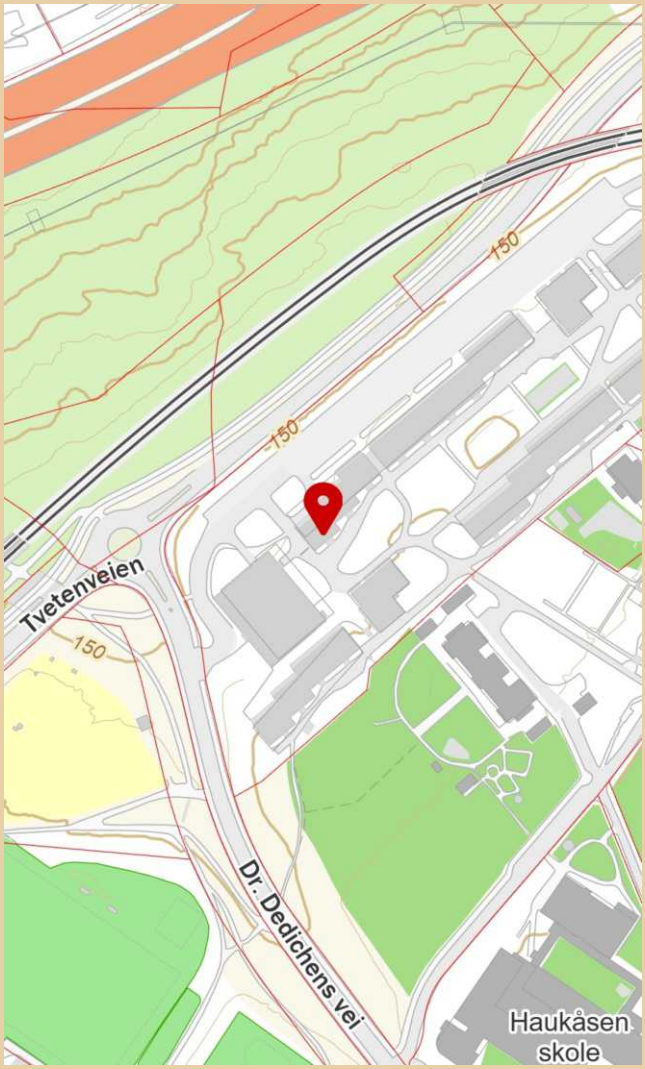
Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

Shoppingutvalg
Meget bra 80/100

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil



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

Tvetenveien 191

Nabolaget Trosterud - vurdert av 84 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

SKOLER

Trosterud skole (1-7 kl.) 408 elever, 22 klasser	6 min 0.5 km
Lutvann skole (1-7 kl.) 287 elever, 17 klasser	9 min 0.7 km
Skjønnhaug skole (1-7 kl.) 249 elever, 14 klasser	14 min 1.1 km
Lindeberg skole (1-10 kl.) 481 elever, 26 klasser	19 min 1.6 km
Haugerud skole (8-10 kl.) 401 elever, 38 klasser	6 min 0.4 km
Hellerud videregående skole 600 elever	23 min 2 km
Kuben videregående skole	9 min

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Radisson Blu Hotel, Oslo Alna	11 min
Hagapynten - 11878	11 min

OFFENTLIG TRANSPORT

Doktor Dedichens vei Linje 2N, FB10, 25, 69, 79	1 min 0.1 km
Trosterud Linje 2	5 min 0.4 km
Grorud stasjon Linje L1	7 min 3.8 km
Oslo S Totalt 24 ulike linjer	12 min 9.3 km
Oslo Gardermoen	28 min

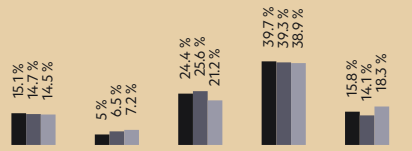
BARNEHAGER

Stubberudlia barnehage (1-5 år) 51 barn	2 min 0.2 km
Barneslottet barnehage (0-5 år) 131 barn	3 min 0.2 km
Trosterud senter barnehage (3-5 år) 14 barn	6 min 0.5 km

DAGLIGVARE

Kiwi Trosterud	4 min
Coop Extra Haugerud Senter	6 min

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Trosterud	1 249	637
Oslo og omegn	999 185	490 708
Norge	5 425 412	2 654 586

Opplevd trygghet
Veldig trygt 74/100

Kvalitet på skolene
Bra 64/100

Naboskapet
Høflige 62/100

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

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

- Tog/t-bane
- Egen bil

SPORT

Haugerud idrettsanlegg	5 min
Trosterud ballplass	5 min
Fresh Fitness Haugerud	6 min
SATS Hellerud	16 min

«Stille, godt naboskap, barnevennlig, eldrevennlig, ryddig og rent, sentralt.»

— Sitat fra en lokalkjent

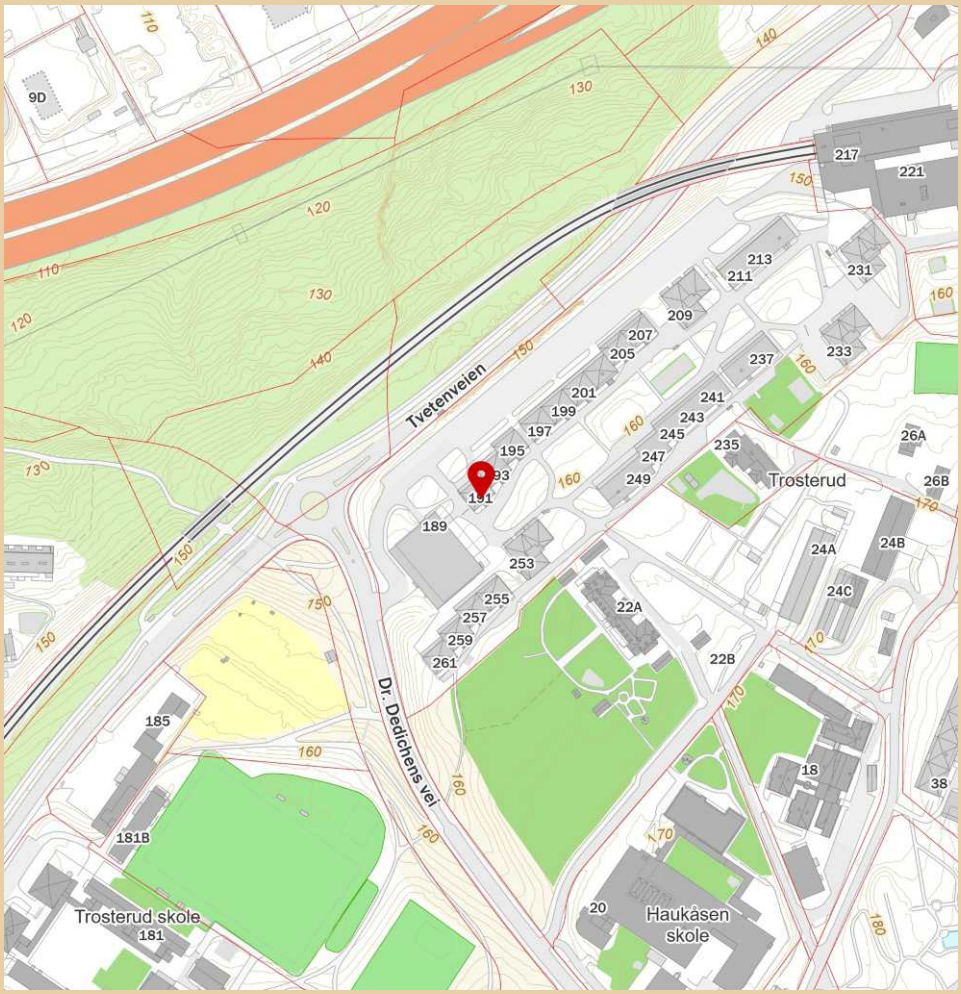
Turmulighetene
Nærhet til skog og mark 94/100

—

Kollektivtilbud
Veldig bra 87/100

—

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 2026

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

KJØPETILBUD

FOR EIENDOMMEN

Adresse:
Tvetenveien 191, 0675 Oslo
Gnr. 142, Bnr. 36, andelsnr. 205 i STUBBERUDLIA BORETTSLAG, Oslo kommune.

Oppdragsnummer:
92260038

Meglerforetak: PrivatMegleren Aksept

Saksbehandler: Tor Martin Tinderholt

Telefon / Mobil: 22 60 28 08 / 418 44 305

E-post: tor.martin.tinderholt@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.
